



Euro Ejendomme

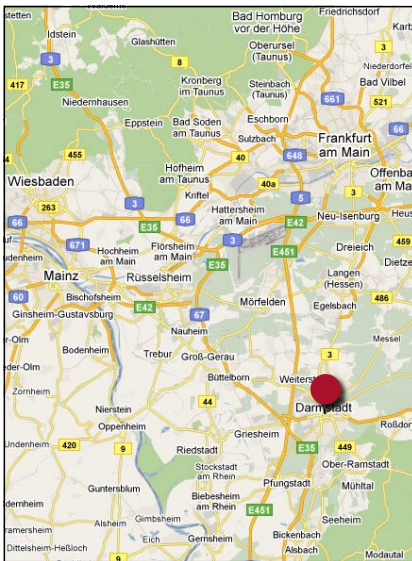
Invester i Europas mest stabile ejendomsmarked **K/S Euro Ejendomme - Darmstadt**



- **Attraktiv erhvervsejendom med to supermarkeder og en Burger King i økonomisk stærk by**
- **Fuldt udlejet på tre 15-årige, uopsigelige lejekontrakter, alle med en restløbetid på ca. 9 år**
- **Meget central og fremtidssikret beliggenhed**
- **Skattefradrag i år kr. 515.000 og fri likviditet i år på ca. kr. 218.000**



K/S Euro Ejendomme - Darmstadt, 3 solide lejere samlet i et K/S.



Maksimalt 2 investorer har mulighed for gennem køb af kommanditandele i K/S Euro Ejendomme - Darmstadt at deltage i en attraktiv ejendomsinvestering i en særdeles velbeliggende ejendom på adressen: Kasinostraße 90-94 / Pallaswiesenstraße 64293 Darmstadt.

Projektet henvender sig til investorer med en personlig indkomst på min. kr. 750.000 og til selskabsinvestorer. Det forudsættes, at investor har ordnede økonomiske forhold.

Investors økonomi

Ved erhvervelse af 10 andele, svarende til 12,5% af projektet, ser nøgletallene således ud:

(1.000 kr.)	2010	2011	2012
Skattefradrag	-515	-239	-232
Akk. likviditet	218	178	133
Opsparing i 2024			1.530



K/S Euro Ejendomme - Darmstadt, beliggende få hundrede meter fra centrum på befærdet ringvej.

Ejendommen

Ejendommen udgøres af to bygninger i hver sin ende af grunden: Bygning 1 er på ca. 483 kvm og bygning 2 på ca. 2.934 kvm. Begge bygninger er opført og ibrugtaget i juni 2004. Grunden er på ca. 12.085 kvm og det ubebyggede areal udgør ca. 8.668 kvm, som primært er udlagt til parkeringspladser. Bygning 1, der er udlejet til Burger King, er opført i røde sten med saddeltag efter lejers anvisninger. Bygning 2 er udlejet til supermarkederne Tegut og Netto Marken-Discount. Bygningen er ligeledes opført i røde sten, og den ene ende af bygningen er en stor glasfacade. Denne del af bygningen er udlejet til Tegut, der har et varesortiment af høj kvalitet og derfor også ønsker at være i en ejendom, der sender et tilsvarende signal. Den anden ende af bygningen, der er udlejet til discount-supermarkedet Netto Marken-Discount, fremstår mere traditionel, hvilket er i overensstemmelse med lejers anvisninger og ønsker. Imellem bygningerne er der etableret et stort fælles parkeringsareal med plads til ca. 165 biler.

Beliggenheden

Ejendommen er beliggende centralt i Darmstadt ca. 20 km syd for Tysklands finanscentrum, Frankfurt. Størrelsesmæssigt kan Darmstadt med sine ca. 140.000 indbyggere bedst sammenlignes med Ålborg, der har ca. 123.000 indbyggere. Darmstadt ligger i delstaten Hessen, som er en af Tysklands økonomisk stærkeste delstater. Den gennemsnitlige månedsløn i Darmstadt ligger på 3.832 Euro, hvilket både er mere end gennemsnitslønnen i det øvrige Hessen (3.274 Euro) og i Tyskland generelt (2.573 Euro). I november 2010 var der i Darmstadt en registreret ledighed på 5,3%. Byen har dermed en væsentligt lavere arbejdsløshed end den, der gør sig gældende for Tyskland generelt; her ligger gennemsnittet på 7,0%.



K/S Euro Ejendomme - Darmstadt.

Darmstadt betegner sig som "videnskabsby" og er centrum for teknologiregionen Starkenburg Rhein-Main-Neckar. Byens virksomheder profiterer af beliggenheden i en internationalt præget region med Rhein-Main-Lufthavnen kun 20 minutter fra bygrænsen.

Ejendommen ligger få hundrede meter fra bymidten ved indfaldsvejen fra Frankfurt. Beliggenheden er sublim, idet kundeunderlaget dels kommer fra den stærkt trafikerede Kasinostraße, hvor trafikken til og fra bymidten i retning af Frankfurt afvikles, dels fra de omkringliggende boligområder, hvor ejendommens supermarkeder er nærmeste indkøbsmulighed.

Beskrivelse af lejere



Netto Marken-Discount AG & Co KG

Netto Marken-Discount (NMD) er det discount-supermarked i Tyskland, der udbyder det største udvalg af fødevarer. Det første NMD-supermarked åbnede i Bayern i 1983, og i dag findes der 4.000 supermarkeder i hele Tyskland. NMD er et datterselskab i EDEKA-koncernen, som er Tysklands største levnedsmiddelforhandler. I 2011 planlægger NMD, som beskæftiger over 64.000 medarbejdere at åbne 850 nye supermarkeder. Virksomhedens omsætning var i 2009 på EUR 10 mia. Læs evt. mere om lejer på www.netto-online.de.



tegut

tegut, som blev stiftet i 1947 er en supermarkeds-kæde, hvis mål er at tiltrække kunder gennem et højt serviceniveau kombineret med et komplet vareudbud, der bl.a. omfatter lokale og økologiske varer. tegut startede med 2 butikker, og i dag er antallet af butikker vokset til 300, som ligger hhv. i Hessen, Niedersachsen, Thüringen og det nordlige Bayern. I 2008 fik tegut tildelt den eftertragtede tyske pris for bæredygtighed "Der deutsche Nachhaltigkeitspreis". Supermarkeds-kæden beskæftiger over 6.000 medarbejdere og havde i 2009 en omsætning på EUR 1,1 mia. Læs evt. mere om lejer på www.tegut.de.



Burger King v/ Lothar Skala GmbH & Co. KG (franchisetager)

Burger King, der er grundlagt i 1954, er en verdensomspændende fastfood-kæde med over 12.000 restauranter i 76 lande. Konceptet er delvist franchise-baseret. I Tyskland er 170 af de 680 BK-restauranter franchisedrevet, mens resten drives af Burger King selv. Tyskland er det land, efter USA og Storbritannien, hvor Burger King har flest restauranter, og hver dag besøger ca. 40.000 gæster Burger King i Tyskland. I 2008 havde Burger King i Tyskland en omsætning på EUR 764 mio. Læs evt. mere om lejer på www.burgerking.de.

Lejernes kreditværdighed

Af den forudgående beskrivelse fremgår det, at der er tale om tre stærke lejere. Lejernes økonomiske status bestyrkes af nedenstående kreditvurdering fra Creditreform, der er Tysklands største kreditvurderingsbureau. Creditreform udarbejder og opdaterer løbende et bonitetsindeks for alle Tysklands virksomheder. Indekset er baseret på 15 nøgletal, bl.a. egenkapital, branche samt udvikling i indtjening og omsætning etc.

Vurderingen af en virksomheds nøgletal fører til et 3-cifret resultat mellem 100 og 600. 100 er den absolut bedste karakter og 600 den ringeste. **Netto Marken-Discount AG & Co KG er vurderet til 234, tegut er vurderet til 183 og Burger King v/ Lothar Skala GmbH & Co. til 264**, hvilket er udtryk for, at lejerne repræsenterer en høj kreditværdighed. Eksempelvis er det kun 4% af de 2,4 mio. virksomheder, Creditreform vurderer, der opnår et bonitetstal under 200.



K/S Euro Ejendomme - Darmstadt

Yderligere information

Hvis du ønsker yderligere oplysninger, kan du kontakte John T. Jensen på tlf. 3525 3391.

