



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



- **3-stjernet Mercure-hotel beliggende i Europas tættest befolkede område**
- **Udlejet på en uopsigelig lejekontrakt med en restløbetid på ca. 15 år til et selskab ejet af ACCOR, Europas største hotelkoncern**
- **Skattefradrag i år på op til kr. 1.381.000 og fri likviditet i år på ca. kr. 480.000**
- **Stor upside/lejerreserve i form af fremtidig andel af lejers omsætning**



K/S Euro Ejendomme - Remscheid



Maksimalt 3 investorer har mulighed for gennem køb af kommanditandele i K/S Euro Ejendomme - Remscheid at deltage i en attraktiv ejendomsinvestering i en særdeles velbeliggende hotelejeendom på Jägerwald 4, 42897 Remscheid.

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.

Finansiering af indskud tilbydes, kontakt venligst Euro Ejendomme herom.

Investors økonomi

Ved erhvervelse af 8 andele, svarende til 10% af projektet og forudsat, at investorindskuddet finansieres, ser nøgletallene således ud:

(1.000 kr.)	2010	2011	2012
Skattefradrag	-1.381	-212	-137
Akk. likviditet	480	453	402
Opsparing i 2027	2.517		

Fradraget i 2010 er sammensat af straksafskrivninger på inventar (der erhverves sammen med ejendommen) og bygningsafskrivninger.

Skattelovgivningen giver mulighed for, at hele beløbet enten kan afskrives i 2010 som vist i eksemplet ovenfor eller fordeles i de efterfølgende år efter saldoafskrivningsmetoden, dvs. med maksimalt 25% pr. år. Vi er naturligvis gerne behjælpelige med individuelle beregninger.



Hotelejedommen

Hotellet, som er opført i 1997, drives som et 3-stjernet Mercure-hotel under navnet "Mercure Hotel Remscheid". Ejendommens udnyttede areal på 4.029 kvm er fordelt på 4 etager.

Hotellet har i alt 116 værelser, som er fordelt på henholdsvis 55 dobbeltværelser og 61 enkeltværelser. Alle værelser er udstyret med bl.a. high-speed trådløst internet samt satellit-, kabel- og pay-TV. Ejendommens grundareal udgør 6.531 kvm., som blandt andet er udlagt til 70 p-pladser, inklusive 5 garagepladser samt 2 busholdepladser. Facaden på hotellet er blevet istandsat og malet i sommeren 2010, så ejendommen fremstår flot og meget indbydende. Herudover findes møde- og konferencerum, der kan opdeles og kombineres, således at der kan etableres op til 12 rum med en samlet kapacitet på 120 personer. Stueetagen er indrettet med en lobbybar, en middelhavsinspireret restaurant med terrasse og plads til ca. 110 personer samt et hyggeligt kaminhjørne.

Prisen for en overnatning ligger mellem EUR 50 og EUR 199 for enkeltværelserne, mens prisen for en overnatning i dobbeltværelse ligger mellem EUR 59 og EUR 214. I begge tilfælde er prisen afhængig af, om der afholdes messe i regionen. Alle priser er inklusive morgenmad.



K/S Euro Ejendomme - Remscheid



Beliggenheden og byen

Hotelejendommens beliggenhed er udvalgt af lejer, der har været i ejendommen siden bygningens opførelse i 1997. Ejendommen har en særdeles attraktiv placering i et veludviklet og stadigt voksende erhvervsområde og er placeret kun få hundrede meter fra afkørslen til motorvej A1 og hovedlandevej B229. Mercure Hotel Remscheids beliggenhed med skiltning til motorvejen er ydermere strategisk god, idet hotellet ligger midt imellem flere store og meget velbesøgte byer, herunder millionbyen Köln (40 km), Düsseldorf (35 km, knap 600.000 indbyggere), Dortmund (45 km, ca. 580.000 indbyggere) og Essen (40 km, ca. 575.000 indbyggere). På denne baggrund tiltrækker hotellet og dets beliggenhed mange forretningsrejsende, messebesøgende og turister, som skal gøre et kortere stop.

Hotelområdets optimale til- og frakørselsmuligheder tiltrækker også mange virksomheder med behov for nem trafikal adgang, heriblandt MacDonal'd's, som driver restaurant på hotellets nabogrund. Dog er hotellets gæster sikret rolige omgivelser og god udsigt, idet der på den modsatte side af grunden forefindes et større naturfredet område.



I Remscheid, der blev grundlagt i 1200-tallet, bor der ca. 111.000 indbyggere, og byen er i dag kendt som et attraktivt område med store industrikvarterer og erhvervsområder. Det internationalt kendte engelske firma Wilkinson Sword har sit tyske hovedsæde ca. 15 km fra Remscheid i byen Solingen, hvor også den 275 år gamle, tyske knivproducent Zwilling har sit hovedkontor. Desuden har varmeteknologifirmaet Vaillant Group, der har ca. 13.000 medarbejdere på verdensplan, sit hovedsæde i Remscheid.

Remscheid er beliggende i Nordrhein-Westfalen, der er Tysklands befolkningsrigeste delstat med ca. 18 mio. indbyggere. Hovedstaden i Nordrhein-Westfalen er Düsseldorf, som udmærker sig ved at indtage førstepladsen i Tyskland, hvad angår vækstprognoser og økonomisk produktivitet. Medvirkende faktorer til denne fornemme status er i særdeleshed den tætte befolkningskoncentration i Rhein-Ruhr-distriktet. Alene i en omkreds af 50 kilometer med Düsseldorf som centrum bor der ca. 9 mio. mennesker. Også placeringen af Tysklands tredjestørste lufthavn lige uden for Düsseldorf samt byens anerkendte messecenter har betydning for Düsseldorf-områdets økonomiske fremgang.

Den store erhvervsaktivitet bevirker ligeledes, at der i en omkreds af 10 km fra Remscheids bymidte ligger ca. 30 hoteller med mellem 2 og 4 stjerner. Som beskrevet vidner dette om en stor efterspørgsel efter et bredt udvalg af overnatningsmuligheder i dette område. Hotellet ligger 40 km fra lufthavnen i Köln og 60 km fra Düsseldorf lufthavn. I umiddelbar nærhed af hotellet findes såvel buslinjer som en undergrundsstation. Regionaltoget har i alt 4 stoppesteder i Remscheid, hvoraf stationen "Leppingen" ligger i gåafstand fra hotellet.

Beskrivelse af lejer

Lejer i ejendommen er ACCOR Hospitality Germany GmbH, som er 100% ejet af Europas største hotelkoncern, franske ACCOR S.A. Lejer skiftede i efteråret 2009 navn fra The NewGen Hotels Aktiengesellschaft, som var en videreførelse af den kendte tyske hotelkæde Dorint Aktiengesellschaft, der i foråret 2007 blev rekonstrueret. I den forbindelse overtog Europas største hotelkoncern, ACCOR, driften af 52 veldrevne mellem- og førsteklasses hoteller fra



Dorint-kæden, deriblandt også hotellet i Remscheid. Alle hoteller drives videre under velkendte Accor-navne som Sofitel, Novotel og Mercure.

Hotellet i Remscheid drives som et 3-stjernet Mercure-hotel og den uopsigelige lejekontrakt fra 1998 er blevet forlænget til 31.12.2025, hvorfor der i dag er en restløbetid på lejekontrakten på over 15 år.

ACCOR-koncernen blev grundlagt i 1967 (under navnet SIEH) og er Europas største hotelkæde med over 4.150 hoteller, der i alt rummer ca. 500.000 hotelværelser. ACCOR opererer i knap 90 lande og har ca. 150.000 ansatte. Med 55% af det samlede antal hotelværelser driver ACCOR de fleste værelser i Europa, mens USA står for 26%, og de resterende 19% er fordelt på de øvrige kontinenter. ACCORs hoteller markedsføres under 17 forskellige brands og spænder fra luksuriøse resorts til enkle budgethoteller. Kommanditselskabets ejendom er et 3-stjernet Mercure-hotel. Mercure-brandet har eksisteret i 36 år og er verdens næststørste midscale hotelbrand uden for USA med 683 hoteller og knap 84.500 hotelværelser i omkring 50 lande. Der findes i dag i Tyskland 124 Mercure-hoteller. ACCOR-koncernens regnskab udviste i krisetåret 2009 en omsætning på EUR 7.065 mio., mens årets resultat før skat blev på EUR 448 mio.

Lejer, ACCOR Hospitality Germany GmbH, havde i 2008 en egenkapital på EUR 22,9 mio. ud af en balance på EUR 88 mio. Omsætningen udgjorde i 2008 EUR 260 mio. Årets resultat i 2008 udgjorde EUR -13,7 mio. ACCOR Hospitality Germany GmbH beskæftiger ca. 3.000 medarbejdere.

Lejers kreditværdighed

Af den forudgående beskrivelse fremgår det, at der er tale om en stærk lejer med et solidt erfaringsgrundlag med drift af lavprishoteller i storbyer.

Lejers 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. **ACCOR Hospitality Germany GmbH er vurderet til 249**, hvilket er udtryk for, at lejer 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 - Remscheid

Yderligere information

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

