

UDLEJNINGSEJENDOMME - EN GOD INVESTERING



Indholdsfortegnelse

Arosia ejendomsinvest tilbyder	1
Introduktion	3
Hvorfor investere i ejendomme? ..	4
Investerings eksempel.....	6
Markedsforhold.....	12
Det med småt	14
Om Arosia Ejendomsinvest	16

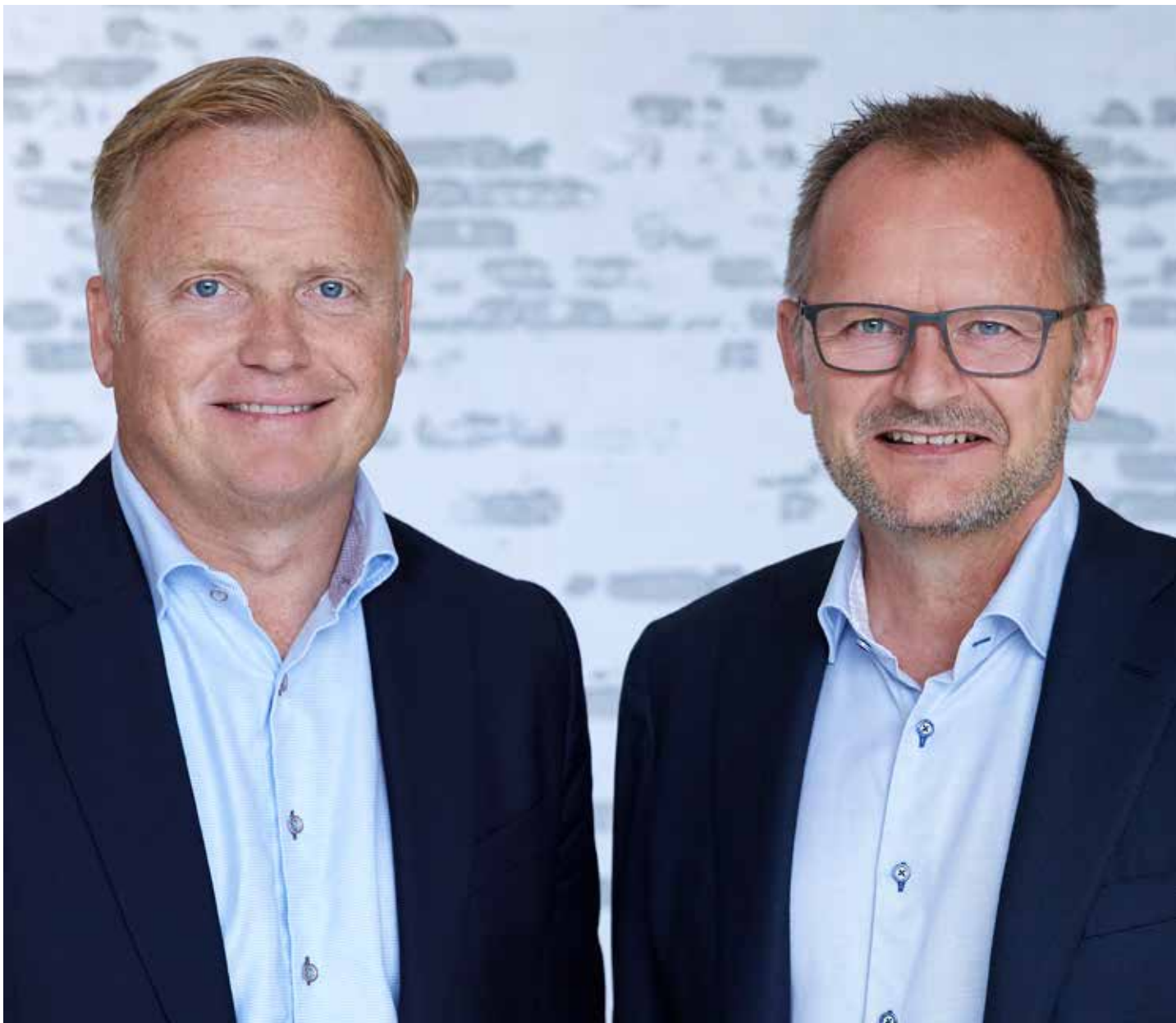
AROSIA EJENDOMSINVEST etablerer ejendomsinvesteringsselskaber med fokus på at investere i og udvikle velbeliggende boligudlejningsejendomme i det centrale Aarhus. Ejendommene såvel som selskaberne tilbydes administreret gennem AROSIA EJENDOMSINVEST på konkurrencedygtige vilkår. AROSIA EJENDOMSINVEST foretager ved hver ejendomsinvestering en grundig juridisk såvel som ejendoms teknisk gennemgang, ligesom ejendommens udviklingspotentialer afdækkes og præsenteres som beslutningsgrundlag forud for hver investering.

AROSIA EJENDOMSINVEST honoreres af investeringsselskabet med en engangsbetaling på 2% af anlægsinvesteringen, et såkaldt "finder's fee". Hertil kommer løbende administrationsvedlag vedrørende ejendoms- og selskabsadministration.

AROSIA EJENDOMSINVEST TILBYDER

- Bliv ejer af fast ejendom uden administrationsforpligtelse
- Stabil og højtydende investering
- Attraktivt afkast
- Godt supplement til din investeringsportefølje
- Lav investeringsrisiko
- Inflationssikret investering
- Udelukkende velbeliggende boligudlejningsejendomme
- Udnyttelse af udviklingspotentialer
- Kontrolleret gearing af investeret kapital
- Minimal risiko for tomgangsleje
- Anvisningsret til ledige lejemål





Velkommen til AROSIA EJENDOMSINVEST

Som aktionær i et ejendomsselskab administreret af AROSIA EJENDOMSINVEST får du medejerskab af et nyt og unikt investerings-selskab, hvor sikkerhed og værditilvækst er i højsædet. Værdiskabelsen sikres gennem aktiv forædling af boligudlejningsejendomme primært i det indre Aarhus. Selskabet investerer sin kapital i centralt beliggende større boligudlejningsejendomme i den ældre boligmasse, hvor der fortsat er et interessant og stort værdistigningspotentiale.

Ejendomme har historisk set været en langsigtet sikker investvestering, og med den nuværende markedsrente, kan der sikres et attraktivt og konkurrencedygtigt afkast inden for en overskuelig horisont. Med udgangspunkt i konkrete og aktuelle investeringsprofiler stiller vi et afkast på ca. 7% før renter og skat i udsigt fra år 1. Over en 10 års periode vil dette afkast gennem aktiv værdiforædling øges til 11-12% p.a. af den investerede kapital. Hertil kommer en forventet værdistigning, der i vores investeringseksempel udgør ca. 40% over 10-års perioden. Selskabet betaler ikke udbytte, men akkumulerer løbende afkast til renovering og nye investeringer.

Ønsker du at investere i boligudlejningsejendomme, og samtidig undgå besværlighederne med lejeradministration, lejelovgivning, renovering af lejemål etc. er muligheden her. Har du samtidig tålmodigheden til at vente ca. 10 år på at få fuldt udbytte af investeringen, får du nu mulighed for at investere en del af din overskudslikviditet i et lokalt, seriøst og rentabelt ejendomsselskab. Som aktionær vil du få anvisningsret til ledige lejemål.

Initiativtagerne bag har selv haft stor succes med ejendomsinvesteringer i lokalområdet, og det er denne erfaring der nu skaleres og tilbydes dig som investor. Der sælges ikke ejendomme fra initiativtagernes portefølje til det nye ejendomsselskab, idet der alene investeres på markedsvilkår i nyudbudte ejendomme med de midler der indskydes og finansieres.

I forbindelse med køb af ejendom sikrer vi en grundig analyse af ejendommens potentiale. Vi gennemfører endvidere altid en due diligence med byggeteknisk gennemgang samt en juridisk gennemgang af alle dokumenter. Endvidere sikrer vi den mest optimale finansieringsform på købstidspunktet.

”

Ønsker du at investere i boligudlejningsejendomme, og samtidig undgå besværlighederne med lejeradministration, lejelovgivning, renovering af lejemål etc. er muligheden her.

Hvorfor investere i ejendomme?



Det lave renteniveau har stimuleret ejendomsmarkedet positivt de sidste par årtier og markedet er nu tilbage på niveau med priserne fra før finanskrisen. Renten er dog samtidig historisk lav og giver forsat plads til et attraktivt afkast på ejendomsinvesteringer. Nøglen hertil er at værdiforædle investeringen gennem en konvertering af den omkostningsbestemte husleje (BRL § 5.1) til det lejedes værdi (BRL § 5.2). Endvidere at kapitalisere på muligheden for at omdanne gamle tørrelofter eller tidligere erhvervslejemål til nye lejligheder, der kan lejes ud til markedsleje efter BRL § 15a.

Erfaringsmæssigt ligger der ofte også et stort optimeringspotentiale på omkostningssiden, der kan bidrage til at øge ejendommens værdi. Ved delvist at finansiere investeringerne med fastforrentede obligationslån sikres investeringen, idet en stigende rente vil resultere i en kursgevinst på obligationslånet, der i stor udstrækning vil kompensere et eventuelt fald i ejendommens værdi.

Aarhus er et regionalt kraftcenter

Aarhus er en by i fantastisk udvikling, og befolkningstilvæksten er estimeret til at udgøre

5-6.000 årligt frem mod 2050. Der investeres massivt i nyopførte beboelsesejendomme overalt i byen, ligesom der renoveres og byfornyes konstant. Efterspørgslen er markant, og tomgangsleje i centrale ældre byejendomme eksisterer stort set ikke. Med sine mange uddannelsesinstitutioner er Aarhus et regionalt kraftcenter og behovet for boliger er stigende.

“Efterspørgslen er markant, og tomgangsleje i centrale ældre byejendomme eksisterer stort set ikke.”

Ejendomme i den centrale del af Aarhus handles aktuelt med et afkast på ca. 3%, hvilket i sig selv er højere end markedsrenten. Det vil sige, at der kan tjenes på den lånefinansierede kapital, hvilket medfører, at egenkapitalindskuddet ved en finansieringsandel på 65-70% i udgangspunktet forrentes med 7%. Hertil kommer værditilvæksten som følge af konverteringen af lejemålene over tid, der samlet estimeres at sikre en værdistigning på ca. 4% p.a.

Investeringer efterlader værdistigninger

En ejendoms værdi fastsættes typisk med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat. Huslejen med fradrag af ejendommens driftsudgifter kapitaliseres ved anvendelse af det afkastkrav markedet fastsætter. Reduktion af de faste omkostninger har dermed lige så stor betydning for en ejendoms værdi som en øget lejeindtægt. Hvis afkastsatsen på en investeringsejendom eksempelvis er 3% kan den teoretiske værdistigning efter en renovering beregnes. Hvis det pågældende lejemål renoveres for 350 tkr. forud for en genudlejning, og lejen herefter kan øges med 5 tkr. om måneden, kan der beregnes en værditilvækst 2 mio. kr., der med fradrag af investeringen på de 350 tkr. alt andet lige efterlader en værdistigning på 1.650 tkr.

AROSIA EJENDOMSINVEST investerer i Aarhus

Ideen med AROSIA EJENDOMSINVEST er at etablere investeringsselskaber med 30-50 mio. kr. som indskudskapital, og herefter sikre optimal ekstern finansiering af de investerede

ejendomme, med henblik på at opnå en ejendomsportefølje på 3-4 gange egenkapitalen. Efter etableringen af selskabet og indbetalingen af selskabskapitalen, investeres der i 4-6 boligudlejningsejendomme inden for ringgaderne i Aarhus, svarende til forventeligt ca. 60 lejemål.

Der indgås konkurrencedygtig administrationsaftale vedrørende lejeradministration og vicevært. Selskabet ledes af en deltidsdirektion og en ikke honoreret bestyrelse, der bemyndiges til at disponere på vegne af aktionærerne. Aktionærens forpligtelser søges begrænset til den indskudte kapital subsidiært pro rata hæftelse, og optagelse i aktionærkredsen forudsætter godkendelse af selskabets finansieringspartner. Der samarbejdes udelukkende med anerkendte og respekterede revisions-, finansierings- og advokatvirksomheder.

Der afholdes årligt sædvanlig generalforsamling og der orienteres løbende om udviklingen i selskabet gennem nyhedsbreve til aktionærkredsen. Der vil være mulighed for at afhænde sin aktiepost løbende i henhold til aktionæroverenskomst.

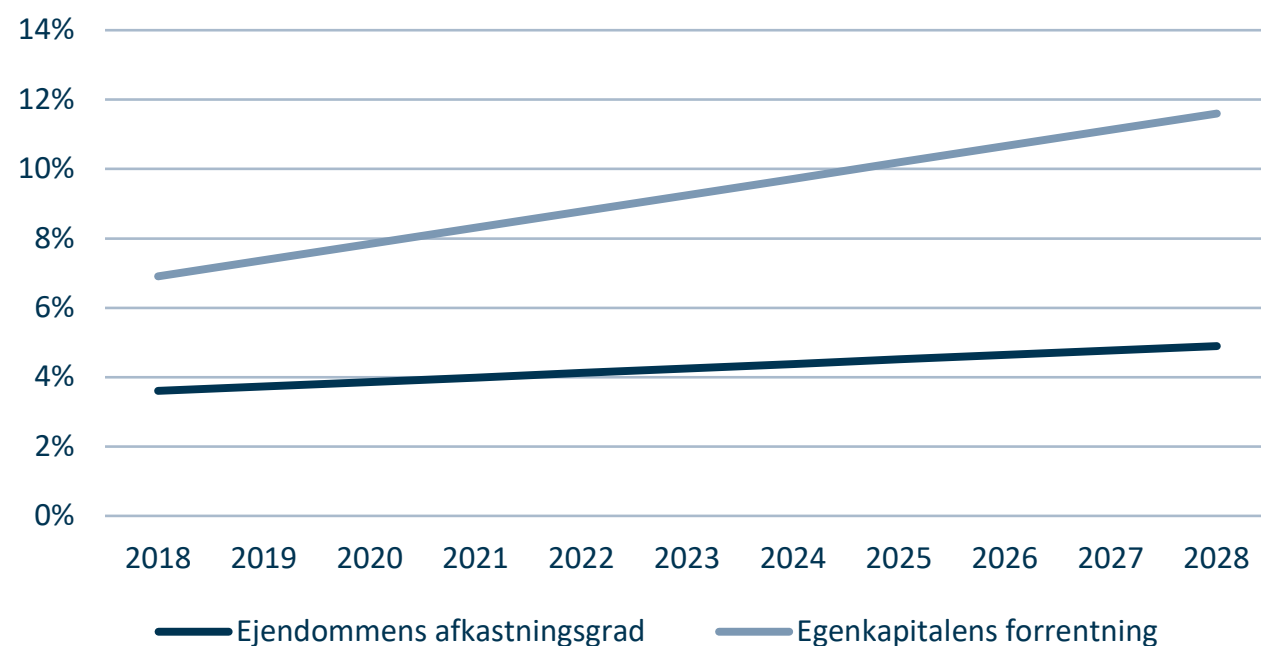
Investeringseksempel

Værdiforædling af en ejendom

Til illustration af værdiforædlingen på en ejendom specificeres i det følgende et konkret budget for en specifik investeringsejendom i Aarhus, der netop er blevet handlet. Et mere detaljeret budget kan downloades fra vores hjemmeside www.arosia-ejendomsinvest.dk.

Investeringseksempel, Eckerbergsgade 28-30, 8000 Aarhus C (handelspris 25 mio. kr.)										
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Fuldt udviklet
Resultatestimater										
Leje pr. kvm.	1.169	1.193	1.217	1.241	1.266	1.291	1.317	1.343	1.370	1.500
Lejeindtægt	1.214.877	1.239.175	1.263.958	1.289.237	1.315.022	1.341.322	1.368.149	1.395.512	1.423.422	1.558.500
Driftsudgifter	314.798	321.094	319.900	322.618	325.450	328.399	331.467	334.657	337.970	328.292
Resultat før afskrivninger	900.079	918.081	944.058	966.619	989.572	1.012.923	1.036.682	1.060.855	1.085.452	1.230.208
Afskrivninger teknisk install. - anslået	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Resultat før renter	830.079	848.081	874.058	896.619	919.572	942.923	966.682	990.855	1.015.452	1.160.208
Renter	385.219	382.448	379.639	376.792	373.907	370.982	368.018	365.014	361.968	358.882
Skattemæssigt resultat	444.860	465.633	494.419	519.827	545.665	571.941	598.664	625.842	653.484	801.326
Forrentning	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%	4,2%	4,3%	4,9%
Forrentning af indskud før skat	6,9%	7,1%	7,5%	7,9%	8,2%	8,6%	8,9%	9,3%	9,6%	11,6%
Likviditetsprognose										
Skattemæssigt resultat	444.860	465.633	494.419	519.827	545.665	571.941	598.664	625.842	653.484	801.326
Skat heraf:										
Opsparet overskud (22%)	-97.869	-102.439	-108.772	-114.362	-120.046	-125.827	-131.706	-137.685	-143.766	-176.292
Tilbageførsel afskrivning	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Afdrag gæld	-204.230	-207.001	-209.810	-212.656	-215.542	-218.466	-221.431	-224.435	-227.480	-230.567
Likviditetsvirkning efter skat	212.761	226.193	245.837	262.809	280.077	297.647	315.527	333.721	352.237	464.468

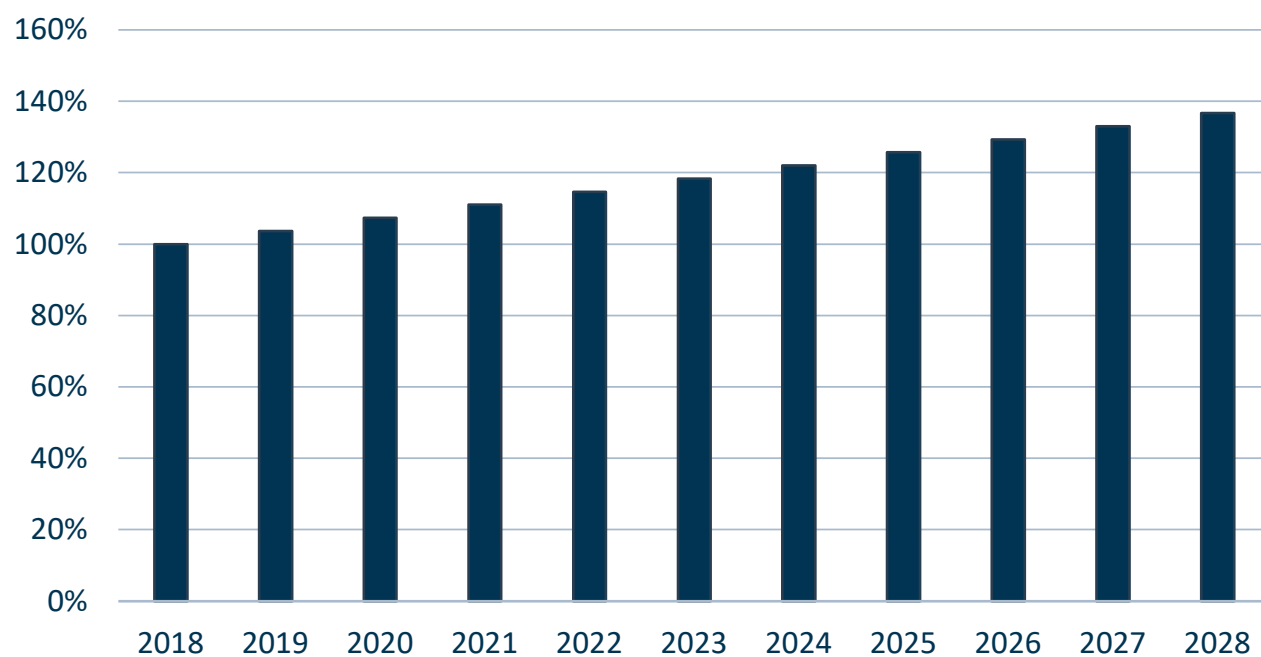
Udvikling i forrentningen



Med udgangspunkt i nævnte investeringscase kan udviklingen i en typisk boligudlejnings-ejendom hos AROSIA EJENDOMSINVEST illustreres som i ovenstående tabel. Bemærk at indskudskapitalen forrentes med 11,6% i år 10 og at der heri ikke er indregnet ejendommens værdistigning.

I investeringseksemplet kan ejendommens teoretiske værdistigning over 10 år beregnes til 37% i et uændret marked med et uændret renteniveau. Tillægges denne værdistigning den viste afkastberegning, vurderer vi den samlede investering at være meget attraktiv i forhold til pengemarkedsindskud.

Ejendommens værdi



Ejendommens afkastgrad øges

Det ses af budgettet, at ejendommens afkastgrad øges over perioden fra 3,6% til 4,9%. Samtidig øges forrentningen af den investerede kapital fra 6,9% til hele 11,6%. Og det vel at mærke uden at opskrive ejendommens værdi, der i investeringseksemplet ved uændret renteniveau og prisfastsættelse vil være steget med 37% i 10-års perioden.

Budgettets følsomhed

Et budget er altid baseret på nogle forudsætninger, der med sikkerhed også vil ændre sig over tid. Det er derfor relevant at se på budgettets følsomhed over for væsentlige ændringer i forudsætningerne. I den konkrete case ser vi, at en stigning i den korte rente på 2 procentpoint vil øge rentebyrden med 150 tkr. Det vil den budgetterede overskudslikviditet til enhver tid kunne bære. En så markant ændring af den korte rente forudsættes ikke at ville ske over natten, og vores aktive renteovervågning vil sikre omlægning til en mere fast rente i tilfælde af, at den korte rente skulle begynde at stige betydeligt. Med den valgte finansieringsstruktur, vil renten de første 3 år være sikret.

Indregnet buffer på værditab på 37%

Endelig er det også væsentligt at forstå, at i et marked med stigende afkastkrav, vil ejendommens værdiansættelse falde. Den budgetterede værdiansættelse i år 10, der svarer til en værditilvækst på 37%, ventes at udgøre 35 mio. kr. Ved en stigende rente og dermed også et stigende afkastkrav vil investeringen i sit 10. år kunne tåle et værditab på 37% uden at der tabes på den oprindelige investering. Under finanskrisen i 2008/2009 faldt ejendomsmarkedet i Aarhus 15-20%. En del af et sådant værditab vil være inddækket af en kursgevinst på obligationslånet.

Finansiering	
Ejendommens anskaffelsessum	25.000.000
Finder's Fee (2% ex moms)	625.000
Samlet investering	25.625.000
Fast rente 2% u/afdrag	10.000.000
F3-lån m/ afdrag	7.500.000
Udbetaling	8.125.000
Ejendommens forrentning år 10	4,9%
Forrentning af indskudt kapital år 10	11,6%

Følsomhedsberegning på rente- og bidragsstigning			
	Rente	Årlig renteomk	Merrente
Nuværende lån på 7,5 mio. kr. som F3 lån	0,50%	37.500	
	1,00%	75.000	37.500
	1,50%	112.500	75.000
	2,00%	150.000	112.500
	2,50%	187.500	150.000

Følsomhedsberegning på værdiansættelsen af ejendommen	
Afkastkrav	Værdiansættelse
3,50%	35.148.803
3,75%	32.805.550
4,00%	30.755.203
4,25%	28.946.073
4,50%	27.337.958
4,92%	25.000.000

Markedsforhold



Befolkningstilvækst

Pr. 1. januar 2017 havde Aarhus kommune 335.684 indbyggere, hvilket er over 5.000 personer mere end året før. I de kommende 10 år forventes folketallet i Aarhus Kommune at stige med lidt over 40.000 personer til ca. 372.000 personer i år 2026, svarende til en stigning på 12,2 %.

Byens brandingværdi er øget betydeligt de senere år, senest i forbindelse med værtskabet som Europæisk Kulturhovedstad. Mange internationale rejseskribenter har anbefalet Aarhus som en spændende by at besøge. Men byen er ikke kun trækplaster for turismen – byudviklingen, det store arbejdsudbud, uddannelsesinstitutionerne og det sprudlende kulturliv tiltrækker også hvert år mange nye unge mennesker, der ønsker at bosætte sig i Smilets By.

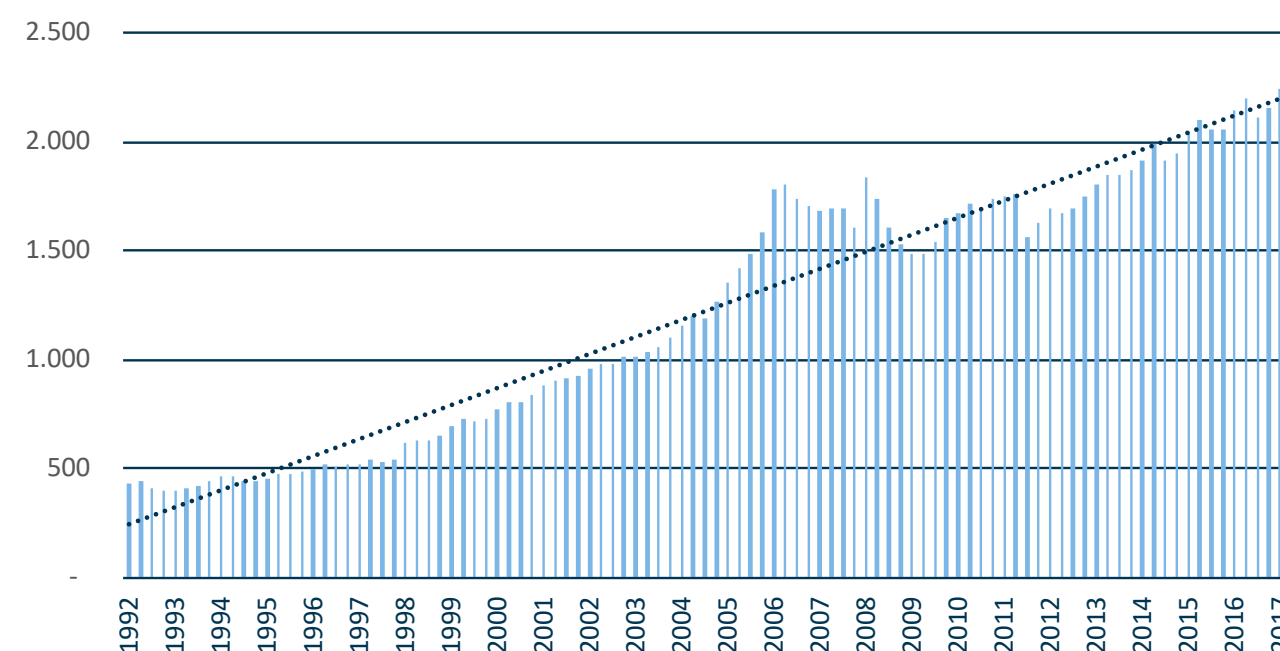
Markedet

Ejendomsmarkedet i Aarhus er i positiv udvikling set fra en investorbvinkel. Den stigende tilstrømning af nye indbyggere øger naturligvis efterspørgslen efter boliger. Byggeaktiviteten er massiv, med nye bydele på Aarhus Ø, på Ceres grunden og langs den gamle Godsbane. Der ses byggekraner og stilladser overalt i byen, og udbuddet såvel som konkurrencen er stigende. Der er dog fortsat stor efterspørgsel på renoverede lejligheder i den ældre, og synes mange, mere charmerende boligmasse.

Aktuelt ser vi, at afkastkravet på ældre boligudlejningsejendomme i Aarhus nu er på niveau med København eller endda lavere. Dermed kan det konkluderes, at markedet i Aarhus er mindst lige så attraktivt som i København.

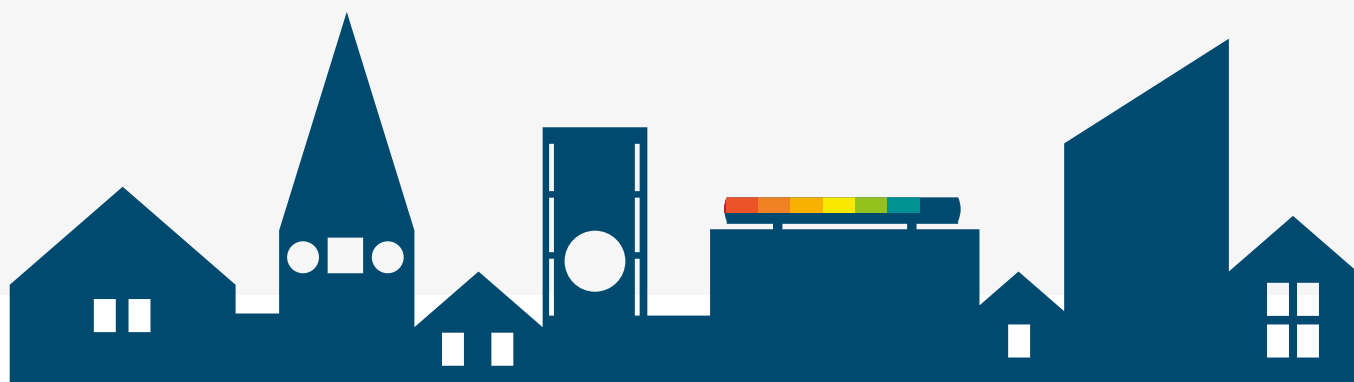
Prisstigning ejerlejligheder hele landet ('000)

Kilde: Danmarks Statistik



Udvikling i lejeniveauet for istandsatte lejligheder i Aarhus har været støt stigende på grund af den stadig stigende efterspørgsel efter boliger. Senest har Boligretten godkendt et lejeniveau for en istandsat bolig fra den ældre boligmasse på Frederiksbjerg på 1.550 kr. pr. kvm. Det skal nævnes, at der var tale om en ganske særlig og omfattende istandsættelse, men det er udtryk for, at der fortsat er et væsentligt lejepotentiale i de fleste ældre udlejningsejendomme.

Huslejen i byggeri, hvor der er fri lejefastsættelse, ligger i Aarhus på 1.700 - 1.900 kr. pr. kvm., hvilket er udtryk for, hvad lejere er villige til at betale for en lejebolig. Vi har en forventning om, at lejeniveauet i den ældre boligmasse vil være stigende op mod niveauet for nybyggeri, og dette stigningspotentiale vil få væsentlig indflydelse på den fremadrettede værdiansættelse af boligudlejningsejendomme.



Det med småt...

Investorerne

Nærværende investeringsmulighed henvender sig til den langsigtede investor med overskudslikviditet. Du er villig til at tage en kalkuleret risiko, men vægter også en konservativ investeringsstrategi baseret på et seriøst og tillidsfuldt samarbejde med lokale og ansvarsbevidste aktører.

Din investering skal minimum udgøre 1 mio. kr. Aktionærkredsen sammensættes således, at de respektive investeringsselskabers investorer har indskudt mellem 1 og 5 mio. kr., mellem 5 og 10 mio. kr. eller mere end 10 mio. kr. Jo større indskud jo mindre aktionærkreds. Tilsagn om tegning kan gives uforpligtende, men bindende tegning sker umiddelbart efter præsentation af de konkrete ejendomsinvesteringer. Kapitalen indbetales ved selskabets stiftelse i forventeligt vinteren 2017/18. Tegningsblanketter vil blive gjort tilgængelige på AROSIA EJENDOMSINVEST's hjemmeside. Alle aktionærer forhåndsgodkendes og kreditvurderes direkte af vores finansielle samarbejdspartner, hvorfor økonomiske oplysninger vil blive indhentet af denne. Der er umiddelbart defineret en samlet exit efter 10 år, men

spørgsmålet om exit afgøres til enhver tid af investorerne.

Juraen

Selskabet etableres som almindeligt aktieselskab eller anden relevant selskabsform, hvor den indskudte kapital udgør selskabskapitalen. Selskabet ledes af en generalforsamlingsvalgt bestyrelse. AROSIA EJENDOMSINVEST tilbyder mod et mindre vederlag at varetage den ret begrænsede selskabsadministration og bestyrelsesbetjening, herunder den løbende kommunikation med selskabets aktionærer samt indberetning af selskabets oplysninger til myndighederne, herunder vedrørende årsregnskab og selvangivelse.

På den stiftende generalforsamling vælges en bestyrelse på tre medlemmer, der sammen med direktøren udgør selskabets ledelse. Ét bestyrelsesmedlem stilles til rådighed af AROSIA EJENDOMSINVEST mens de øvrige medlemmer vælges blandt aktionærerne. Ledelsen understøttes med mandat til at foretage investeringer i overensstemmelse med tegningsvilkårene, samt at indgå administrationsaftale og leverandøraftaler i forbindelse med ejendommenes

drift og eventuel ombygning. Bestyrelsen modtager ikke vederlag.

Der udarbejdes selskabsvedtægter, forretningsorden samt aktionæroverenskomst, der alle vil blive gjort tilgængelige og kan downloades fra Arosia Ejendomsinvests hjemmeside. Der tegnes direktions- og bestyrelsesansvarsforsikring. Advokatfirma medvirker ved afvikling af selskabets handler samt eventuelle lejetvister o.lign.

Finansiering

Selskabets kapital indbetales kontant ved aktietegning i forbindelse selskabsetableringen, der finder sted når investeringsejendommene er endeligt identificeret. Det tilstræbes, at der for hver tilkøbt ejendom sikres maksimal fremmedfinansiering på markedsvilkår. Finansieringen tilstræbes sammensat af 30% egenkapital og 70% fremmedfinansiering. Herved er det

forventningen, at solidarisk eller pro rata hæftelse kan undgås.

Fremmedfinansiering splittes mellem fast forrentet 30-årigt obligationslån uden afdrag (40%) og lån med kort løbetid som fx. F-3 (30%) med afdrag. Denne finansieringsmodel skønnes at optimere både renterisiko, afdragsprofil og delvis værdisikring af ejendommen ved eventuel rentestigning.

Revision

Ejendomsselskabernes årsregnskaber revideres af anerkendt statsautoriseret revisionsvirksomhed efter generalforsamlingens valg. Beregninger og budgetforudsætninger samt den indre sammenhæng i investeringscasen er gennemgået af revisionsfirmaet Beierholm, som AROSIA EJENDOMSINVEST også indstiller til revisorvalg på den første ordinære generalforsamling.



Om Arosia Ejendomsinvest

Arosia Ejendomsinvest er udbyder af de respektive investeringsselskaber, der ejes af aktionærerne. Arosia Ejendomsinvest investerer ikke selv i ejendomsselskaberne. Udbyderen fakturerer et "finder's fee" på 2% plus moms i forbindelse med ejendomserhvervelse. Herudover indgås der ved udbyderens mellemkomst og på konkurrencemæssige vilkår administrationsaftale for såvel ejendommene som for selskabsadministrationen.



Bag Arosia Ejendomsinvest ApS står de to partnere og ejere Frank Vestergaard og Lars Dige Knudsen, der begge er aktive og erfarne aktører på ejendomsmarkedet.

Frank Vestergaard er 50 år og er bosiddende i Risskov. Han er uddannet Cand Merc fra Handelshøjskolen i Aarhus og har siden arbejdet inden for marketing og økonomi, senest 10 år i Dansk Supermarked. I 2002 starter han Vestergaard Invest som arbejder med ejendomsrenovering, rådgivning omkring ejendomsinvesteringer samt ejendomsadministration.

Lars Dige Knudsen er 57 år og er bosiddende i Risskov. Han har en baggrund fra revisions- og finanssektoren, og er merkonom samt registreret revisor. I mere end 20 år har Lars siddet i direktionen for en større international industrivirksomhed, heraf de sidste 4 år som adm. direktør. Fra 1. april 2017 har Lars valgt udelukkende at beskæftige sig med ejendomsinvesteringer og bestyrelsesarbejde.

Begge initiativtagere står for personlige værdier som ansvarlighed, troværdighed og redelighed - værdier som også er et bærende element i AROSIA EJENDOMSINVEST.



Frank Vestergaard



Lars Dige Knudsen

INVESTERINGEN I KORTE TRÆK

- Bliv ejer af fast ejendom uden administrationsforpligtelse
- Stabil og højtydende investering
- Attraktivt afkast
- Godt supplement til din investeringsportefølje
- Lav investeringsrisiko
- Inflationssikret investering
- Udelukkende velbeliggende boligudlejningsejendomme
- Udnyttelse af udviklingspotentiale
- Kontrolleret gearing af investeret kapital
- Minimal risiko for tomgangsleje
- Anvisningsret til ledige lejemål

JEG ER INTERESSERET - HVAD GØR JEG NU?

Har du yderligere spørgsmål er du selvfølgelig meget velkommen til at rette henvendelse via mail eller telefon. Aktietegningsblanketter, vedtægter, aktionæroverenskomst, administrationsaftale m.v. vil være tilgængelig på vores hjemmeside forud for selskabsetableringen.

Du kan allerede nu tilkendegive deltagerinteresse i vores investorseminarer, som vi løbende inviterer til. Vi håber at se dig i vores investorkreds og ser frem til et værdiskabende og langvarigt samarbejde. Se kontaktinfo på bagsiden.



Kontaktinformation: Lars Dige Knudsen: +45 28 56 00 80

Frank Vestergaard: +45 24 91 02 91

www: Arosia-ejendomsinvest.dk

mail: info@arosia-ejendomsinvest.dk

