

Forslag om erhvervelse af kontorejendom syd for Stockholm

Ejendommen er beliggende Tomtbergavägen 2, Botkyrka og har betegnelsen Klöver 14

Hovedtal

- Købesum SEK 71.500.000 – overtagelse 31.12.2018
- Ved købet medfølger engangsindtægter på netto ca. SEK 2 mill. i perioden 2019-2023, svarende til en reduktion af nettokøbsprisen efter skat på ca. SEK 1,5 mill.
- Kontorejendom på 3.060 m² hvoraf 90% er udlejet til offentlige og kommunale lejere på mellemlange kontrakter. Ejendommen er 100% udlejet.
- Afkast 7,3%
- Ejendommen er væsentlig moderniseret i 2016/2017 for ca. SEK 19 mill.
- Hovedaktionæren ejer 50,2% af German High Street Properties A/S og 45,1% af det sælgende selskab og øger dermed sin indirekte sin ejerandel i ejendommen.

Beskrivelse af
ejendommen

Tomtberga-
vägen 2,
Botkyrka



Beskrivelse

- Ejendommen er opført i 1986 og ombygget ad flere omgange, i 1998, 2007 og 2016.
- Ejendommen er i dag en moderne ejendom i 2 etager med et bruttoareal på 3.060 m² og et udlejningsbart areal på 2.901 m². Det udlejningsbare areal er fordelt med en butik/frisør på 111 m² og kontorarealer på 2.790 m². Herudover er der på ejendommen et "gør-det-selv" vaskeanlæg med 4 vaskebåse. I tilknytning til ejendommen er der ca. 55 p-pladser.
- Ejendommen er fuldt udlejet på mellemlange kontrakter til 3 store offentlige og kommunale lejere. Ca. 90% af ejendommens areal er derfor udlejet til lejere med absolut bedste bonitet. De offentlige lejere vurderes at ville blive i ejendommen på langsigtet basis.
- Ankerlejerne er Stockholm Läns Landsting med en 6 årig lejekontrakt (1.004 m²), Försäkringskassan med en 5 årig lejekontrakt (879 m²) og Botkyrka Kommun (744 m²) med en 4 årig lejekontrakt. Herudover er der udlejet kontor til en køreskole (163 m²).

Beskrivelse

- Ejendommen er beliggende i Botkyrka Kommun ca. 20 km syd for Stockholm og er nærmeste nabo til butikscentret Hallunda Centrum. Ejendommen har en central og god beliggenhed ca. 400 m fra E4/E20 motorvejen og ca. 300 m fra Tunnelbanen til Stockholm. Der er derfor god adgang til offentlig transport og gode transportmuligheder med bil.
- Kommunen har en blandet befolkningssammensætning med en del ikke vestlige indbyggere, hvoraf en stor del er kristne assyrere. Der er tale om en forholdsvis ung befolkningssammensætning og en kommune med en positiv demografi og med et samlet antal indbyggere på p.t. ca. 91.000 personer. Befolkningstallet forventes at stige med ca. 1-2% årligt i de kommende år. Der er planlagt op til 4.000 nye boliger i kommunen, hvoraf en stor del allerede er godkendt i lokalplanen. Herudover er det besluttet, at der flyttes 500 statslige arbejdspladser til kommunen (Sida, som er en bistandsmyndighed for udviklingsbistand) i løbet af nogle år.

Beskrivelse

- I forbindelse med ombygning og modernisering i 2016/2017 er der i ejendommen installeret helt nyt fjernvarmeanlæg og helt nyt ventilationsanlæg. Endvidere skete der i 2016/2017 indretning af lokalerne til Försäkringskassan, en del af lokalerne til Botkyrka Kommun og til frisørsalonen. Disse lokaler er derfor fuldstændig ny-renoverede. Der er i 2016/2017 afholdt en samlet investering på ca. SEK 19 mill. Ejendommen er derfor i generelt god stand, men med et ældre tag (ca. 20 år gammelt).

Økonomi

Køb	SEK	SEK
Købspris	71.500.000	
Udskudt skat/ netto anskaffelsessum	-5.500.000	66.000.000
Købsomkostninger		4.000.000
Samlet anskaffelsessum	(75.500.000 excl. udskudt skat)	70.000.000

Loan to value		
LTV af købspris	(SEK 50 mill/71,5 mill.)	70%
LTV af mæglervurderinger	Gns. Bryggan/Newsec SEK 82.500.000	61%

Økonomi

Finansiering		SEK
Købspris		71.500.000
Købsomkostninger		4.000.000
Samlet anskaffelsessum		75.500.000
Banklån	Effektiv variabel rente ca. 2,0% p.a.	50.000.000
Udskudt skat (se note)		5.500.000
Likvide midler		20.000.000

Note

Udskudt skat er et foreløbigt tal og beløbet reguleres endeligt pr. overtagelsesdagen. Beløbet forventes at blive større.

- Driftsbudget 2019 ejendommen, erhvervelse

Økonomi

Indtægter 2019		SEK
Lejeindtægter	(forventet KPI reg. 1,0%)	5.500.000
Fakturering ejendomsskat		220.000
Fakturering forbrug		600.000
Årlige indtægter i alt		6.320.000
Engangsindtægter netto	2019-2023 i alt	2.020.000
Udgifter 2019		SEK
Ejendomsadministration		-150.000
Forsikring		-20.000
Varme og el		-300.000
Vedligeholdelse	(SEK 50/m ²)	-150.000
Renovation, vand, tilsyn, sne, m.v.		-280.000
Ejendomsskat		-220.000
Udgifter i alt		-1.120.000

Økonomi

NOI		SEK
Indtægter 2019	(excl. rabat)	6.320.000
Udgifter 2019		-1.120.000
<u>NOI</u>		<u>5.200.000</u>
Engangsbeløb:	2019-2023	
Försäkringskassan	2019-2023	+3.187.000
Stockholm Läns Lands.	2019-2020	-167.000
Investering lejeforlæng.	Indretning og markiser	<u>-1.000.000</u>
Engangsbeløb netto		+2.020.000

	NOI SEK	Købspris	Afkast
NOI/købspris	5.200.000	71.500.000	7,3 %

Lejeoversigt

Lejer	Areal	Årlig leje 2018 SEK	Forbrug	Løbetid
Stockholms Läns Lands.	1.004 m2	1.706.800	272.000	30.04.2024
Botkyrka Kommun	744 m2	1.377.902	200.000	31.12.2022
Försäkrings- kassan	879 m2	1.780.151	276.885	31.03.2023
Frisørsalon	111 m2	169.314	36.075	01.07.2026
Din köreskola	163 m2	247.050	38.070	31.03.2026
Clean Express	0 m2	168.300	0	30.09.2035
Fælles/teknik	159 m2			
I alt	3.060 m2	5.449.517	823.030	

Weighted Average Lease Termination (WALT)

WALT opgjort 31.12.2018	Restløbetid	Årsleje	Samlet lejeindtægt	Investeringsbidrag Forsäkringskassan	Samlet årsleje + bidrag
Stockholm Läns Landsting	5,3 år	1.706.800	9.102.933		9.102.933
Botkyrka Kommun	4 år	1.377.902	5.511.608		5.511.608
Forsäkringskassan	4,25 år	1.780.151	7.565.642	3.187.500	10.753.142
Frisörsalong	7,5 år	169.314	1.269.855		1.269.855
Din Körskola i Södertälje	7,25 år	247.050	1.791.113		1.791.113
Clean Express	16,75 år	168.300	2.819.025		2.819.025
		5.449.517	28.060.176		31.247.676
WALT	5,15 år i gns. restløbetid		af af årsleje		af årsleje + 5,73 investeringsbidrag