

DE 4 BYER

Projektbeskrivelse

Senest opdateret Marts 2022



Investeringscase

En investering i **DE 4 BYER** vil nyde godt af demografisk medvind og ændrede præferencer hos børnefamilier i retningen af ønsker om mere plads og natur.

Desuden giver investeringen adgang til billigere kvadratmeter og højere leje per investeret krone end tilsvarende investeringer i større byer. Dette sikrer udover en sund og stabil drift, at investor er mindre følsom over for prisfald end ved en investering i de store byer.

Ejendomsporteføljens nuværende lejeniveau er til den lave side, og tomgangen er minimal. Sammenlignes med øvrige udlejningsejendommers lejeniveauer i lokalområdet, må der derfor regnes med, at et betydeligt lejepotentiale kan realiseres, efterhånden som ejendommene fraflyttes.



• Forventet afkast (IRR) p.a. efter selskabsskat og omkostninger : **+6,5-7,5%**



• Heraf forventet udbytte p.a. : **3-4%**



• Forventet belåningsgrad : **62% med 10 års afdragsfrihed**



• Boligart: **54 række- og dobbelthuse i den nordlige del af Trekantområdet**



• Ejendomsværdi (valuar) pr. 24/01 - 22: **DKK 97.500.000**



• Samlet beboelse (BBR) : **5.414 m²**



• Leje pr. m2 (gennemsnit, 2022) : **DKK 943**



• Pris pr. m2 : **DKK 18.009**



• Investeringshorisont: **10 år**



• Minimumsinvestering: **DKK 100**

Baggrund og markedsoverblik

Ejendomsmarkedet har i de seneste år været præget af store prisstigninger. Det har været med til at presse kvadratmeterpriserne op og det forventede afkast ned i specielt de store byer. Tendensen har været understøttet af den demografiske udvikling, som har medført større befolkningsvækst i de største byer og generel afvandring fra allerede tyndt befolkede områder (urbanisering).

I 2021 har disse mønstre dog ændret sig, idet vi for første gang i nyere tid har set en nettoaffolkning af de største byer til fordel for kommunerne i deres opland. Der er stadig tale om afvandring fra de tyndest befolkede områder, men nu er det altså de store byers opland, der nyder godt af nettotilvandring.

For det første er kvadratmeterpriserne i de største byer nu steget så meget, at mange har vanskeligt ved at finde fodfæste i disse. For det andet har nedlukningerne og hjemmearbejde relateret til COVID19 medvirket til at gøre jævnligt hjemmearbejde acceptabelt hos arbejdsgiver, hvorved transporttid kan spares, hvilket gør beliggenheder med længere transporttid relativt mere attraktive.

Slutteligt ses der også tendenser til, at specielt børnefamilier er begyndt at prioritere adgangen til natur og plads højere end tidligere.

Ejendomsinvestorer står dermed i dag over for en udfordring, der består i, at kvadratmeterpriserne i de største byer er blevet så dyre, at det forventede afkast uden yderligere værdistigninger bliver mere beskedne. Med andre ord vil nettodriften alene typisk ikke generere mere end 2-4% i afkast om året, afhængigt af gearing, finansiering og indkøbspris.

På den baggrund introducerer vi projektet DE 4 BYER, der henvender sig til investorer, som ønsker at være mindre afhængige af fortsat stigende kvadratmeterpriser og fortsat nettotilvandring til byerne.

”

Vores rapport Fremtidens boligmarked i 2030 og 2035, som er finansieret af Forenet Kredit, viser tydeligt, hvem det er, der flytter ud fra de store byer. Det er børnefamilierne med de mindre børn, i alderen 25 til 39 år, der er de helt store udflyttere.

- Et uddrag fra rapporten Fremtidens boligmarked i 2030 og 2035

Beliggenhed

Området omkring det oprindelige Trekantområdet kaldes også for "Den Østjyske Millionby", fordi det i mange år har oplevet stor befolkningsvækst og efterhånden har større byområder, der er vokset sammen. "Den Østjyske Millionby" tiltrækker nye unge borgere, som efter endt uddannelse søger ud af de større byer for at stifte familie i boliger og områder med god plads og trygge forhold. Og 600.000 arbejdspladser inden for en times kørsel.

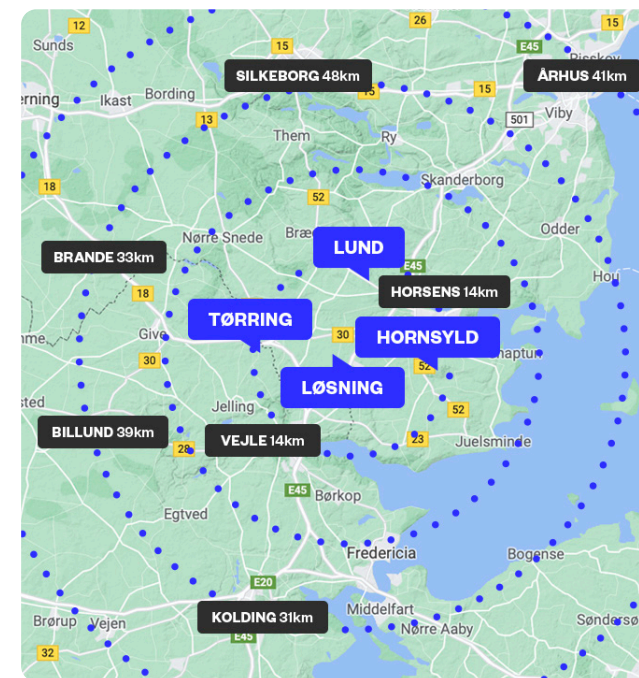
Porteføljens 54 rækkehuse er fordelt på fire byer i Østjylland, henholdsvis 26 i Lund, 10 i Løsning, 10 i Tørring og 8 i Hornsyld. Motorvej E45 er livsnerven, som sammen med hurtigtog og busforbindelser sikrer adgang til 12 større byer og 600.000 arbejdspladser indenfor en times kørsel.

Lund oplever i disse år en kraftig befolkningsvækst, og Horsens Kommune forventer i en ny befolkningsfremskrivning, at befolkningstallet i Lundskolens skoledistrikt vil stige med 70% fra 3.300 til 5.600 frem mod 2033.

Transportvirksomheden DSV købte i 2020 en 500.000 m² stor grund i Lund af Horsens kommune og vil investere 2 milliarder kroner i etablering af Europas største logistikcenter. DSV har i dag 750 medarbejdere i Horsens, og med udvidelsen vil medarbejderbehovet stige til 1.000.

En undersøgelse fra Kommunernes Landsforening viser, at byer med 2.000-5.000 indbyggere beliggende tæt på de store byer oplever befolkningsfremgang, og at Lund med en befolkningsvækst på 45% i perioden 2006-2016 er den by i gruppen, der de seneste år er vokset mest. Disse tendenser bekræftes i øvrigt fra en nylig rapport fra Institut for Fremtidsforskning.

Via projektets ejendomme vil investorerne kunne udnytte disse tendenser til at generere et langsigtet og stabilt afkast, og de vil kunne forvente, at deres investering i projektet vil blive fordoblet over ti år.



Boligerne

Rækkehusene er alle opført 2007-2016 i høj kvalitet og er godt beliggende i de respektive lokalsamfund, tæt på gode pasningsmuligheder, skoler, foreningsliv, sport og indkøb.

Boligerne har siden opførelsen været fuldt udlejede og udlejes aktuelt til gennemsnitligt DKK 943 pr. m², hvilket er en særdeles konkurrencedygtig månedlig leje for boligerne under et. Der vurderes derfor at være mulighed for at hæve lejen med gennemsnitligt 8% ved genudlejning, hvilket giver en såkaldt "lejerreserve" på ca. DKK 600.000 for projektet som helhed. Lejerreserven er udtryk for en stor grad af sikkerhed for økonomisk stabilitet, idet boligerne nemt ville kunne genudlejes til det nuværende lejeniveau.

Boligerne er indkøbt til gennemsnitligt DKK 18.009 pr. m², hvilket formentlig er under nybyggeprisen ved opførelse af tilsvarende boliger – specielt efter de seneste måneders stigninger i prisen på byggematerialer og håndværkerydelser.



Investeringsperspektiv

Der er tale om en relativt illikvid investering, som investorerne som udgangspunkt må forvente at have i adskillige år.

Til gengæld vil projektet kunne generere en stabil og attraktiv drift, som sikrer en intern rente (IRR) på godt 6,5-7,5% over budgetperioden efter selskabsskat og omkostninger.

Investorer kan dermed forvente, at værdien af deres investering i **DE 4 BYER** projektet vil blive fordoblet over en periode på ti år.

Investeringsbeløb, kr.	1 år	3 år	5 år	7 år	10 år
10.000 kr.	10.703 kr.	12.261 kr.	14.045 kr.	16.089 kr.	19.727 kr.
50.000 kr.	53.515 kr.	61.304 kr.	70.226 kr.	80.447 kr.	98.634 kr.
250.000 kr.	267.575 kr.	306.518 kr.	351.130 kr.	402.234 kr.	493.168 kr.
1.000.000 kr.	1.070.300 kr.	1.226.074 kr.	1.404.519 kr.	1.608.936 kr.	1.972.674 kr.

** I fremskrivningen vises investeringens forventede værdiudvikling inklusive udbytter, omkostninger, selskabsskat og værdistigninger. I fremskrivningen er der anvendt et konstant årligt på 7 pct. i overensstemmelse med det budgetterede 10-årige afkast (IRR).*



Når du investerer i fonden **DE 4 BYER**, investerer du i en lukket fond. Det betyder, at du binder dine penge i fondens levetid på 10 år

Når de 10 år er gået, bliver fonden afviklet og investorerne i fonden modtager deres provenu fra investeringen.

Risiko

For første gang investerer du i en lukket fond - læs hvad det betyder for dig her

Risici du skal være opmærksom på:

Som med al anden investering er der også risici forbundet med investering i **DE 4 BYER**. De risici, der er mest relevante for investeringen, er:

- **Risikoen for at prisen på ejendommene falder og investeringen derved bliver mindre værd**
- **Risikoen for at lejeindtægterne bliver lavere end forventet, eller omkostningerne ved at drive ejendommene bliver højere end forventet, og afkastet derfor bliver lavere.**

Derudover skal du være opmærksom på, at det er en lukket fond, du investerer i. Det betyder, at du ikke har ret til at indløse investeringen før fondens slutdato.

Husk også at historisk performance er ikke nogen garanti for det fremtidige afkast.

Du kan læse meget mere om de risici, der er forbundet med investering på The Manys platform på the-many.com/dk/risk



Kontakt os

Vores vigtigste opgave er at give dig tryghed, når du investerer. Derfor kan du altid ringe til os på telefon...

 **3515 5176**

eller sende os en e-mail på...

 hello@the-many.com

Læser du dette dokument digitalt kan du klikke på linket forneden hvorefter du sendes direkte til projektsiden...

 [Link til Projektsiden DE 4 BYER](#)