

Præsentation af K/S Centervest, Viborg

Det er med glæde, at vi kan præsentere vores nye ejendomsprojekt, K/S Centervest, Viborg.

Projektet består af en ejerlejlighed i Viborg Retailpark på 1.024 m², en varegård på 707 m² (heraf 179 m² overdækket), samt en affaldsgård på 60 m². Hertil kommer brugsret af ca. 200 parkeringspladser tilknyttet Viborg Retailpark.

Ejendommen er opført i 2008 og er lejet ud til Jem & Fix A/S i maj 2012. Ejendommen er opført på en af de absolut bedste beliggenheder i Viborg med stor synlighed ved siden af Viborg Storcenter.

Projektet udmærker sig foruden placeringen på en lang række punkter, herunder særligt:

- Stærk Lejer med en egenkapital på over DKK 412 mio,-.
- Startafkast på 7,70% (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration).
- Usædvanlig god finansieringspakke med 100% finansieringspakke for investor.
- Hæftelsen er reduceret til DKK 75.000,- v/10% ejerskab efter blot 4 hele driftsår.
- Ingen restgæld i selskabet efter år 2031 (17 år).
- Høj facade og profileringsværdi for Lejer da ejendommen dagligt passerer af gennemsnitlig 12.000 køretøjer.
- Forinden udbuddet blev der af EDC Erhverv i Aarhus udarbejdet en vurderingsrapport, der konkluderede, at købesummen som minimum afspejler markedsværdien af ejendommen.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet s. 32-33.

Projektet udbydes på 100 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, 03.10.2014

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Centervest, Viborg:

Ejendommen er opført af NCC Construction Danmark A/S. Sælger af ejendommen er NCC Property Development A/S Cvr. nr. 26 70 86 72

Sælger har oplyst, at der ikke er indgået særskilt entrepriseaftale i forbindelse med ombygningen af ejendommen, idet denne er opført af sælgers søsterselskab NCC Construction Danmark A/S, og tilsvarende er der ikke stillet entreprisegaranti, men sælger indestår i henhold til købsaftale for mangler i henhold til dansk rets regler herom.

NCC Construction Danmark A/S, havde i 2013 en egenkapital på ca. DKK 185 mio.

Sælger, NCC Property Development A/S, havde i 2013 en egenkapital på ca. DKK 213 mio.

For køber, K/S Centervest, Viborg, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2014 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Centervest, Viborg vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at der til dato ikke har været annonceret projekter, der ikke er gennemført.



Investeringsresumé

Generelt:

Ejendommens købesum: DKK 10.535.000,-
Pris pr. m² ekskl. vare - og affaldsgård (1.024 m²) DKK 10.288,-

Udover ejerlejligheden er der på ejerforeningens fællesareal bygget affalds - og varegård på i alt 767 m².
Varegården udgør i alt 707 m², hvor 179 m² er overdækket, og affaldsgården udgør i alt 60 m².
Ejerforeningen har afgivet ejerlejligheden brugsret uden vederlag, så længe lejekontrakten med Jem & Fix A/S består.

Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, cvr. nr. 10 36 06 41
10½ års uopsigelig for lejer (tidligst ophør 31. oktober 2022)
20½ års uopsigelig for udlejer (tidligst ophør 31. oktober 2032)

Årlig lejeindtægt 2015:

Leje pr. m² ekskl. vare - og affaldsgård (1.024 m²) DKK 842.175,-
Leje pr. m² inkl. vare - og affaldsgård (1.791 m²) DKK 822,- pr. m²
DKK 470,- pr. m²

Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 2% og maks. 4%.

Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration)	(Brutto)	7,70%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	6,01%

Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift	18,02%
Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning	24,52%

Investorindskud

Investorindskud 2014 v/10% ejerskab DKK 0,-
Investering i K/S Centervest, Viborg er således 100% finansieret for investor.
Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Centervest, Viborg.
Dog maksimalt DKK 370.000,- pr. 10% ejerskab

Investorberegninger v/10% ejerskab - privatinvestor v/ 100% finansieret indskud:

Skattefradrag 2014 DKK 69.909,-

Investors likviditet 2014 v/10% ejerskab

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Centervest, Viborg **DKK 36.633,-**

Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter topskat 2034 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 427.496,-
Formueforøgelse efter topskat 2034 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 667.882,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2034 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 863.754,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2034 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.269.395,-

Hæftelse overfor finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse overfor K/S'ets finansieringsgiver DKK 245.910,-
Hæftelsen reduceres over ca. fire år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet.
Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 75.000,-

Hæftelse overfor finansieringsgiver af individuelt lån* DKK 375.000,-
Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 620.910,-
*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementar er inkluderet i det individuelle lån.

Fuld indbetalt stamkapital dag 1, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet