

Præsentation af K/S Aabenraa, Langebro

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aabenraa, Langebro.

Projektet består af en ejerlejlighed (benævnes herefter "ejendommen") indeholdende et Jem & Fix byggemarked på 1.003 m², som har eksklusiv brugsret til en varegård på 750 m² samt en affaldsgård på 50 m².

Ejendommen er velbeliggende i et aktivt handelsområde i den sydlige del af Aabenraa. Ejendommen er opført som en integreret del af et butikcenter, hvor SPORT 24, thansen og Petworld ligeledes er lejere.

Ejendommen blev opført til Lejers brug i 2009 og er i dag stadig udlejet til Jem & Fix A/S, der i forbindelse med nærværende handel har underskrevet et tillæg til lejekontrakten med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. oktober 2028.

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

- 10 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. oktober 2028).
- Ejendommens startafkast er på 7,08%.
- Lavt lejeniveau på DKK 968,- pr. m².
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på DKK 101.450,- v/10% ejerskab svarende til 28% af investorindskuddet.
- Lav pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 175.000,- v/10% ejerskab.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 38-39.

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

Blue Capital A/S, d. 5. oktober 2018

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Aabenraa, Langebro

Sælger af ejendommen er TKD Projekt A/S (CVR-nr. 18260476). Sælger havde ved seneste regnskabsafslæggelse, pr. 31.01.2018, en egenkapital på DKK 124,5 mio. Sælgers ultimative ejer er TK Development A/S (CVR-nr. 24256782), der ved seneste regnskabsafslæggelse, pr. 31.07.2018, havde en egenkapital på DKK 887,0 mio.

TK Development A/S har gennem de seneste år etableret sig som velkendt udvikler af fast ejendom i både Danmark og Sverige.

"Moderselskabet" TK Development A/S indestår ikke for Sælgers forpligtelser, men Sælger vurderes at have tilstrækkelige kapitalforhold til sikkerhed for Køber i forhold til indeståelse for evt. krav som følge af købsaftalen.

For Køber, K/S Aabenraa, Langebro, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 15.11.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 15.11.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

Det bemærkes i overstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 43 projekter - og alle er gennemført.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. varegård (1.003 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård (1.753 m²)

DKK 13.300.000,-
DKK 13.260,- pr. m²
DKK 7.587,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41

10 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. oktober 2028)

15 års bindingsperiode for Udlejer (tidligst ophør 1. oktober 2033)

Årlig lejeindtægt:

Leje pr. m² ekskl. varegård (1.003 m²)
Leje pr. m² inkl. varegård (1.753m²)

DKK 971.241,-
DKK 968,- pr. m²
DKK 554,- pr. m²

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog maks. 3%.

Prospektet tager udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,50%.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2028.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	7,08%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,61%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	18,80%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	23,69%

* Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 365.000,-

Investering i K/S Aabenraa, Langebro kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aabenraa, Langebro.

** Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering:

1. prioritet (69,7%) DKK 9.269.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 20 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
2. prioritet (13,2%) DKK 1.750.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 175.000,-

Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse.

Indskudt kapital DKK 365.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 540.000,-**

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 530.320,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 744.594,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.033.756,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.398.880,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023	DKK 101.450,-
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 466.341,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 864.793,-
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 1.090.898,-

Budgetperioden løber frem til år 2038. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sælge sin anpart, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af ejendommen. Udlodning af provenu fra et salg af ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Fuld indbetalt stamkapital ved projektets start, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet