

Præsentation af K/S Hørsholm, Usserød Kongevej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Hørsholm, Usserød Kongevej.

Projektet består af to ejerlejligheder, der samlet indeholder fem erhvervslejemål og er særdeles velbeliggende ud mod Usserød Kongevej i hjertet af Hørsholm.

Hovedejendommen er opført i 2013, og der er boliger i to etager ovenpå erhvervslejlighederne.

57% af de samlede lejeindtægter i K/S Hørsholm, Usserød Kongevej er på baggrund af lejeindtægten fra Rema 1000 Danmark A/S, som indgår en ny lejekontrakt med en indledende binding frem til 2033.

K/S Hørsholm, Usserød Kongevej erhverver følgende ejerlejligheder på Ahornvej, 2970 Hørsholm, med facade ud mod Usserød Kongevej:

- 1E: Udlejet til Rema 1000 Danmark A/S, 1.323 m²
- 1A: Udlejet til:
 - Modern Retail ApS (Garant), 480 m²
 - Invita Hørsholm A/S, 438 m²
 - Hørsholm Apotek, 117 m²
 - Paradis Danmark A/S, 124 m²

De to ejerlejligheder benævnes herefter "ejendommen".

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

- Stærk Ankerlejer (Rema 1000 Danmark A/S) med en egenkapital i 2017 på DKK 1,8 mia.
- Indledende bindingsperiode for Rema 1000 Danmark A/S frem til den 1. september 2033 (lejekontrakten træder i kraft den 1. september 2018 med 15 års bindingsperiode).
- Ejendommens startafkast er på 5,41%.
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på ca. DKK 230.000,- v/10% ejerskab.
- Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 1.032.100,- 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 s. 40-41.

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

Blue Capital A/S, d. 15. juni 2018

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Hørsholm, Usserød Kongevej:

Sælger af ejendommen er Rema Butiksejendomme A/S (CVR-nr. 33874057). Rema Butiksejendomme A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 en egenkapital på DKK 274,23 mio.

For Køber, K/S Hørsholm, Usserød Kongevej, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.11.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.11.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Hørsholm, Usserød Kongevej 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 40 projekter - og alle er gennemført.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. solcelleanlæg:
Pris pr. m² (2.482 m²)

DKK 69.901.725,-
DKK 28.163,- pr. m²

Rema 1000 Danmark A/S	(57% af samlede lejeindtægt)
Invita Hørsholm A/S	(16% af samlede lejeindtægt)
Modern Retail ApS (Garant)	(14% af samlede lejeindtægt)
Paradis Danmark A/S	(7% af samlede lejeindtægt)
Hørsholm Apotek	(6% af samlede lejeindtægt)
I alt	

Årlig lejeindtægt:

DKK 2.142.000,-
DKK 587.100,-
DKK 540.000,-
DKK 260.330,-
DKK 236.273,-
DKK 3.765.703,-

Leje pr. m²

DKK 1.619,- pr. m ²
DKK 1.342,- pr. m ²
DKK 1.124,- pr. m ²
DKK 2.099,- pr. m ²
DKK 2.019,- pr. m ²

Ankerlejer og lejevilkår:

Rema 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17 74 15 19

Lejeindtægten fra Rema 1000 Danmark A/S reguleres årligt den 1. januar med 75% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 1,5% og maks. 3%. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2020.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2033.

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2033

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. september 2038

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	5,41%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,73%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	17,36%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	25,01%

* Værdiregulering af ejendom, solcelleanlæg og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 1.755.000,-

Investering i K/S Hørsholm, Usserød Kongevej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Hørsholm, Usserød Kongevej.

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

Finansiering:

1. prioritet (55%)	DKK 38.446.000,-	Realkredit: Optages som et F5 lån med 10 års indledende afdragsfrihed og 25 års løbetid
2. prioritet (14,8%)	DKK 10.321.000,-	Realkredit: Optages som et F5 lån med 10 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
3. prioritet (12,1%)	DKK 8.485.259,-	Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente
Depositum (0,38%)	DKK 267.650,-	

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 1.032.100,-
Der hæftes kun over for 2.- og 3. prioriteten. Hæftelsen nedskrives som beskrevet side 42 og ophører efter 10 år, jf. budget.	

Indskudt kapital	DKK 1.755.000,-
------------------	------------------------

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.787.100,-
--	------------------------

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.345.409,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.796.531,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 4.552.932,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 7.106.521,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023	DKK 230.013,-
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 1.779.063,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 3.576.477,-
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 4.747.467,-

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