

Præsentation af K/S Ringe, Stationsvej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Ringe, Stationsvej.

K/S Ringe, Stationsvej (CVR-nr. 42355909) erhverver ejerlejlighed nr. 4 af matr.nr. 4am, Ringe By, Ringe, beliggende Stationsvej 19, 5750 Ringe (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er en del af hovedejendommen Algade 13, 5750 Ringe, som er opdelt i 30 ejerlejligheder.

Ejendommen indeholder en fakta-butik på 1.083 m² udlejet til fakta A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Lejer") med koncerngaranti fra Coop Danmark A/S til sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakten. Lejekontrakten træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Ejendommen er - som en del af hovedejendommen - opført i 2007 samt udvidet i 2013 og er beliggende meget centralt i Ringe med stor facadeværdi ud mod midtbyens primære indfaldsvej.

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

- Coop Danmark A/S - med egenkapital ultimo 2020 på DKK 3,1 mia. - stiller koncerngaranti til sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakten.
- 15 års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. august 2036.
- Ejendommens startafkast er på 5,53%
- Lavt lejeniveau på DKK 1.108,- pr. m², og Lejer afholder samtlige driftsudgifter tilhørende lejemålet - udover Udlejers udgifter til administration af lejemålet.
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 158.560,- v/10% ejerskab - svarende til 21% af investorindskuddet - og herefter forventet årlige udlodninger.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 34.

Projektet udbydes med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 10. maj 2021

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Ringe, Stationsvej

Sælger af Ejendommen er fakta A/S (CVR-nr. 11517498). Sælger havde pr. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 81 mio.

Sælger er 100% ejet af Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495), der indestår som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af samtlige Sælgers forpligtelser i henhold til købsaftalen. Coop Danmark A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 3,1 mia.

For Køber, K/S Ringe, Stationsvej, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. juli 2021.

Fuldtegnes projektet ikke senest 1. juli 2021, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Ringe, Stationsvej 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 Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 70 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Ringe, Stationsvej overtager Ejendommen den 1. august 2021. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 100.000,- pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet, mens 2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 21.500.000,-
Pris pr. m² (1.083 m²) DKK 19.852,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
fakta A/S, CVR-nr. 11 51 74 98

15 års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. august 2036
30 års indledende bindingsperiode for Udlejer frem til 1. august 2051

Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26 25 94 95) stiller koncerngaranti til sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontrakten.

Årlig lejeindtægt: DKK 1.200.000,-
Leje pr. m² (1.083 m²) DKK 1.108,- pr. m²

Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2022 reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset. Reguleringen beregnes på grundlag af ændringen i det foregående års offentliggjorte nettoprisindeks for oktober. Udlejer og Lejer har gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret efter regler om markedslejerregulering i 15 år fra ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	5,53%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	4,35%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	10,76%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	12,85%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab:** DKK 754.000,-

Investering i K/S Ringe, Stationsvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Ringe, Stationsvej.

**Indskuddet på DKK 4.000,- til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering:

1. prioritet (65,6%) DKK 14.099.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,3%) DKK 2.000.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 300.000,-

Indskudt kapital DKK 754.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.054.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 551.092,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 772.018,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.167.498,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.542.595,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026	DKK 158.560,-
Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 590.246,-
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 1.044.983,-
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 1.265.555,-

Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2041. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.