

Præsentation af K/S Sunset Boulevard, Slagelse

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Sunset Boulevard, Slagelse.

Projektet består af en særdeles velbeliggende ejendom udlejet til Danske Koncept Restauranter A/S, hvorfra de driver restaurant under navnet Sunset Boulevard.

Sunset Boulevard restauranten har en unik beliggenhed i Slagelse - tæt ved bl.a. Bilka og med stor synlighed og optimal facadeværdi i forhold til den befærdede Sdr. Ringgade, som er indfaldsvej til Slagelse fra afkørsel 39 på Vestmotorvejen (E20).

Ejendommen er opført til lejers overtagelse i 2011. Danske Koncept Restauranter Holding ApS stiller moderselskabsgaranti i Lejers uopsigelsesperiode.

Som ved udbuddet af K/S Sunset Boulevard, Hillerød - udbudt af Blue Capital A/S i december 2016 - er Sælger af ejendommen DKR Ejendomme ApS, der er søsterselskab til Lejer.

Der er i forbindelse med nærværende handel udarbejdet ny lejekontrakt, som træder i kraft d. 1. juli 2017 med en indledende uopsigelsesperiode for Lejer på 15½ år.

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

- Lavt lejeniveau, der er 25% lavere pr. m² end "nabo"-lejemålet udlejet til Burger King.
- 15½ års uopsigelse for Lejer (tidligst ophør 1. januar 2033).
- Ejendommens startafkast er på 6,75%
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på + DKK 125.000,- v/10% ejerskab, svarende til ca. 35% af investorindskuddet.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 240.000,- 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 s. 34-35.

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

Blue Capital A/S, d. 12. juni 2017

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Sunset Boulevard, Slagelse:

Sælger af ejendommen er DKR Ejendomme ApS (CVR. nr. 30552423). DKR Ejendomme ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2016 en egenkapital på DKK 8,07 mio.

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

Fuldtegnedes projektet ikke inden 01.10.2017, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Sunset Boulevard, Slagelse 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 der til dato aldrig har været annonceret projekter, der ikke er gennemført.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: DKK 11.918.518,-
Pris pr. m² (372 m²) DKK 32.039,-

Lejer og lejevilkår:
Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30 24 15 09

15½ års uopsigelse for Lejer (tidligst fraflytning 1. januar 2033)
30½ års uopsigelse for Udlejer (tidligst ophør 1. januar 2048)

Årlig lejeindtægt 2017: DKK 804.500,-
Leje pr. m² (372 m²) DKK 2.163,- pr. m²

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 1% og maks. 3%. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2018 med stigningen i NPI fra april til oktober 2017, dog min. 0,5% og maks. 1,5%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2047.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,75%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,29%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	15,31%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	18,64%

Investorindskud v/10% ejerskab: DKK 360.000,-
Investering i K/S Sunset Boulevard, Slagelse kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sunset Boulevard, Slagelse.

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 8.300.000,- Lånet optages som et F5 lån.
2. prioritet (11,7%) DKK 1.400.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 240.000,-
--	---------------

Hæftelsen reduceres i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet. Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen alene DKK 100.000,-.

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)*	DKK 365.000,-
--	---------------

*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 605.000,-
---	---------------

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 424.169,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 548.794,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 833.981,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.038.269,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2022	DKK 126.014,-
Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 427.442,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 744.489,-
Akkumuleret udlodning i 2037 (salgsår)	DKK 884.274,-

Der antages først et salg af ejendommen i 2037. Den enkelte anparthaver kan naturligvis til enhver tid sælge sin anpart, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af ejendommen.

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