

Præsentation af K/S Sunset Boulevard, Esbjerg

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

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 Esbjerg med optimal facadeværdi i forhold til den befærdede Storegade, som er indfaldsvej til Esbjerg by fra afkørsel 76 (Esbjerg Ø) på Motorvej E20.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse i 2012. Danske Koncept Restauranter Holding ApS stiller moderselskabsgaranti i Lejers uopsigelsesperiode.

Som ved udbuddet af hhv. K/S Sunset Boulevard, Hillerød og K/S Sunset Boulevard, Slagelse - udbudt af Blue Capital A/S i december 2016 og juni 2017 - 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. september 2017 med en indledende uopsigelsesperiode for Lejer på 15½ år.

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

- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 2.236,-.
- 15½ års uopsigelse for Lejer (tidligst ophør 1. marts 2033).
- Ejendommens startafkast er på 6,75%
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på ca. DKK 84.000,- v/10% ejerskab, svarende til 27% af investorinskuddet.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 250.000,- 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. 25. august 2017

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

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, Esbjerg, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtægning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtægnes projektet ikke inden 01.11.2017, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Sunset Boulevard, Esbjerg 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.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: **DKK 11.000.000,-**
Pris pr. m² (332 m²) DKK 33.133,-

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

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

Årlig lejeindtægt 2017: **DKK 742.500,-**
Leje pr. m² (332 m²) DKK 2.236,- 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 2019.
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)	5,21%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	15,77%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	19,23%

Investorinskud v/10% ejerskab *: **DKK 315.000,-**

*Investering i K/S Sunset Boulevard, Esbjerg kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sunset Boulevard, Esbjerg.*

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 7.700.000,- Lånet optages som et F5 lån.
2. prioritet (13,6%) DKK 1.500.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 250.000,-
--	---------------

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

Indskudt kapital	<u>DKK 315.000,-</u>
------------------	----------------------

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital	<u>DKK 565.000,-</u>
---	----------------------

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 372.264,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 485.261,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 737.368,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 921.070,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2022	DKK 84.030,-
Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 355.353,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 640.561,-
Akkumuleret udlodning i 2037 (salgsår)	DKK 761.098,-

Der antages først et salg af ejendommen i 2037. 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