

Præsentation af K/S Herning, Dæmningen 17

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Herning, Dæmningen 17.

Projektet består af en velbeliggende ejendom centralt i Herning. Ejendommen er placeret med stor synlighed ud mod Dronningens Boulevard, som er en fortsættelse af Herning-motorvejen og dermed en af byens primære indfaldsveje.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse i 2004. Indledningsvist til brug for kæden Dreisler Storkøb, senere Super-Best, og nu butikskæden MENY, hvorfor ejendommen såvel indvendigt som udvendigt fremstår istandsat og moderniseret.

I et tillæg til lejekontrakten med ikrafttrædelse den 1. oktober 2017 er der bl.a. indgået ny bindingsperiode for Lejer på 11 år, således de tidligst har mulighed for fraflytte lejemålet den 1. oktober 2028.

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

- Ejendommens startafkast er på 6,86%.
- Høj budgetsikkerhed, da Lejer har såvel den udvendige som indvendige vedligeholdelsespligt.
- Usædvanligt lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 573,- (pr. 1. januar 2018).
- Stigning i den årlige leje på DKK 210.695,- pr. 1. oktober 2027, hvilket giver mulighed for en ejendomsværdistigning udover det budgetterede.
- 11 års bindingsperiode for Lejer (10 års uopsigelsesperiode + 1 års opsigelsesvarsel).
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på ca. DKK 319.000,- v/10% ejerskab, svarende til 49% af investorindskuddet.
- Lav hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) på DKK 260.000,- 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. 3. november 2017

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Herning, Dæmningen 17:

Sælger af ejendommen er K/S Herning, Viborg (CVR-nr. 27721648). K/S Herning, Viborg havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2016 en egenkapital på DKK 45,93 mio.

Sælger er stiftet i 2004 og har ved en ekstraordinær generalforsamling i september 2017 godkendt et salg af ejendommen i Herning. Det må forventes, at K/S Herning, Viborg likvideres - herunder udlodder egenkapitalen til kommanditisterne - når ejerskab af selskabets ejendomme ophører.

For Køber, K/S Herning, Dæmningen 17, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2017, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Herning, Dæmningen 17 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 25.500.000,-
Pris pr. m² (3.084 m²) DKK 8.268,-

Lejer og lejevilkår:
Dagrofa ApS, CVR-nr. 38 71 42 95

11 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. oktober 2028)
16 års bindingsperiode for Udlejer (tidligst ophør 1. oktober 2033)

Årlig lejeindtægt pr. 1. januar 2018*: DKK 1.767.500,-
Leje pr. m² (3.084 m²) DKK 573,- pr. m²

Ekstraordinær stigning i årslejen pr. 1. oktober 2027 DKK 210.695,-

*Lejen reguleres den 1. januar 2018 med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2016 til oktober 2017. Denne stigning i nettoprisindekset kendes ikke på udbudsdatoen for nærværende prospekt, hvorfor der antages en stigning på 1%, hvilket også er budgetforudsætningen for den årlige lejeregulering i budgetperioden (udover stigningen i årslejen på DKK 210.695,- pr. 1. oktober 2027).

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog maks. 4%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2027.

Forrentning:

Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2018 (Brutto) 6,86%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger (Netto) 5,86%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning 21,61%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning 25,70%

Investorindskud v/10% ejerskab *: DKK 655.000,-

Investering i K/S Herning, Dæmningen 17 kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Herning, Dæmningen 17.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 17.850.000,- Lånet optages som et F5 lån
2. prioritet (10,2%) DKK 2.600.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente
Depositum (3,43%) DKK 875.000,- Reguleres årligt tilsvarende lejen, første gang 1. januar 2018

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 260.000,-

Indskudt kapital DKK 655.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 915.000,-

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.132.141,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.392.590,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.162.063,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.606.122,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2022 DKK 318.944,-
Akkumuleret udlodning i 2027 DKK 1.040.765,-
Akkumuleret udlodning i 2032 DKK 1.896.218,-
Akkumuleret udlodning i 2037 (salgsår) DKK 2.377.631,-

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