

Præsentation af K/S Taastrup, Østerparken

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Taastrup, Østerparken.

Projektet består af en særdeles velbeliggende ejerlejlighed (herefter "ejendommen") på Axeltorv centralt i Taastrup Bymidte. Ejendommen er placeret med stor synlighed ved Taastrup Hovedgade, som er byens strøggade og samlingspunkt for handel i byen.

Ejendommen er opført i 1982 og var tidligere anvendt af Coop Danmark A/S til brug for SuperBrugsen. Coop valgte i 2015 at lukke SuperBrugsen og efterfølgende ombygge og istandsætte ejendommen til brug for en helt ny Fakta-butik, som åbnede i april 2017.

Der er indgået en lejekontrakt med ikrafttrædelse den 31. december 2017 og med en indledende bindingsperiode for Lejer på 15 år, således Fakta tidligst har mulighed for at fraflytte lejemålet den 1. januar 2033. Coop Danmark A/S stiller ubegrænset koncerngaranti som selvskyldner til sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontrakten.

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

- Koncerngaranti til sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontrakten fra et selskab med en egenkapital på ca. DKK 2,4 mia.
- 15 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. januar 2033).
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 1.292,-.
- Ejendommens startafkast er på 5,84%
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på ca. DKK 97.000,- v/10% ejerskab.
- Lav hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) på DKK 290.000,- 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. 38-39.

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

Blue Capital A/S, d. 11. december 2017

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Taastrup, Østerparken:

Sælger af ejendommen er Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495). Coop Danmark A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2016 en egenkapital på DKK 2,375 mia.

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

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

Potentielle investorer i K/S Taastrup, Østerparken 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: **DKK 23.000.000,-**
Pris pr. m² (1.064 m²) DKK 21.617,- pr. m²

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

15 års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. januar 2033)
30 års bindingsperiode for Udlejer (tidligst fraflytning 1. januar 2048)

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

Årlig lejeindtægt pr. 1. januar 2018: **DKK 1.375.000,-**
Leje pr. m² (1.064 m²) DKK 1.292,- pr. m²

Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2019, reguleres lejen med 70% af den procentuelle årlige ændring i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 1,5% og maks. 3%.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2033.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	5,84%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,86%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	16,85%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	22,76%

Investorindskud v/10% ejerskab *: **DKK 605.000,-**
Investering i K/S Taastrup, Østerparken kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Taastrup, Østerparken.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 16.100.000,- Lånet optages som et F5 lån
2. prioritet (12,6%) DKK 2.900.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 290.000,-

Indskudt kapital DKK 605.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 895.000,-**

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 779.674,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.122.759,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.523.139,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.115.625,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2022	DKK 96.560,-
Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 642.979,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 1.239.691,-
Akkumuleret udlodning i 2037 (salgsår)	DKK 1.591.930,-

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