

Præsentation af K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn

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

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 yderst optimal beliggenhed i Frederikshavn med stor facadeværdi i forhold til den befærdede Hjørringvej, som er en af byens primære indfaldsveje og samtidig udgør et handelsområde med stor aktivitet.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse i 2010. Danske Koncept Restauranter Holding ApS stiller moderselskabsgaranti i Lejers uopsigelsesperiode.

Som ved udbuddet af hhv. "K/S Sunset Boulevard, Hillerød", "K/S Sunset Boulevard, Slagelse" og "K/S Sunset Boulevard, Esbjerg" - udbudt af Blue Capital A/S i 2016/2017 - 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 ved ejendommens overtagelse, senest d. 1. marts 2018, med en indledende bindingsperiode for Lejer på 15½ år. Prospektet tager udgangspunkt i en overtagelse af ejendommen den 1. marts 2018.

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

- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 2.082,-.
- 15½ års bindingsperiode for Lejer (15 års uopsigelsesperiode + ½ års opsigelsesvarsel).
- Ejendommens startafkast er på 6,75%
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på ca. DKK 108.000,- v/10% ejerskab, svarende til 32% af investorindskuddet.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 200.000,- 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. 19. december 2017

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

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

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

Fuldtægnes projektet ikke inden 01.03.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn 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.

Mulighed for overtagelse af ejendom den 31.12.2017  
Det er indskrevet i købsaftalen, at der er mulighed for overtagelse af ejendommen den 31.12.2017. Er projektet fuldtægnet med kreditgodkendte investorer forinden denne dato, vil en overtagelse blive gennemført.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 10.207.407,-  
Pris pr. m² (331 m²) DKK 30.838,- pr. m²

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

15½ års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. september 2033)  
30½ års bindingsperiode for Udlejer (tidligst ophør 1. september 2048)

Årlig lejeindtægt: DKK 689.000,-  
Leje pr. m² (331 m²) DKK 2.082,- 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 2048.

Forrentning:  
Ejendommens startafkast (Brutto) 6,75%  
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger (Netto) 5,07%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning 14,10%  
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning 17,29%

Investorindskud v/10% ejerskab\*: DKK 335.000,-  
Investering i K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.  
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sunset Boulevard, Frederikshavn.  
\* Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering:  
1. prioritet (70%) DKK 7.100.000,- Lånet optages som et F5 lån  
2. prioritet (9,8%) DKK 1.000.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:  
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 200.000,-  
Hæftelsen reduceres i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet.  
Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen alene DKK 100.000,-.

Indskudt kapital DKK 335.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 535.000,-

Formueforøgelse v/10% ejerskab:  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 354.922,-  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 465.970,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 702.306,-  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 882.708,-

Udlodninger v/10% ejerskab:  
Akkumuleret udlodning i 2022 DKK 108.236,-  
Akkumuleret udlodning i 2027 DKK 351.857,-  
Akkumuleret udlodning i 2032 DKK 607.523,-  
Akkumuleret udlodning i 2038 (salgsår) DKK 734.397,-  
Der antages først et salg af ejendommen i 2038. 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