

Præsentation af K/S Aarhus, Trøjborgvej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aarhus, Trøjborgvej.

Projektet består af fire erhvervslejligheder, der er særdeles velbeliggende i hjertet af Trøjborg i Aarhus.

Hovedejendommen er opført i 2011, og der er boliger i tre etager ovenpå erhvervslejlighederne.

81% af de samlede lejeindtægter i K/S Aarhus, Trøjborgvej stammer fra ejerlejligheden udlejet til Rema 1000 Danmark A/S, som har indgået en lejekontrakt med en indledende binding frem til 2027.

K/S Aarhus, Trøjborgvej erhverver følgende ejerlejligheder på Trøjborgvej, 8200 Aarhus N:

- 8R: Udlejet til Rema 1000 Danmark A/S, 1.263 m²
- 8G: Udlejet til De Martino Pizza ApS, 76 m²
- 8F: Udlejet til Frisør Shakespeare I/S, 74 m²
- 8D: Udlejet som parkeringskælder, 1.454 m²

De fire ejerlejligheder benævnes herefter "ejendommen".

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

- Stærk ankerlejer (Rema 1000 Danmark A/S) med en egenkapital i 2016 på DKK 1,6 mia.
- Indledende bindingsperiode for Rema 1000 Danmark A/S frem til den 1. maj 2027 (lejekontrakten trådte i kraft den 1. november 2011 med 15 års uopsigelsesperiode + ½ års opsigelsesvarsel).
- Ejendommens startafkast er på 5,74%.
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på ca. DKK 150.000,- v/10% ejerskab.
- Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 632.000,- 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. 5. marts 2018

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Aarhus, Trøjborgvej:

Sælger af ejendommen er Trøjborgvej ApS (CVR-nr. 32290248). Sælger er et selskab oprettet i 2009, som ved seneste regnskabsafregning pr. 31.12.2016 havde en egenkapital på DKK 18,9 mio.

For Køber, K/S Aarhus, Trøjborgvej, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.10.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.10.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

For Sælger er der taget forbehold, da Sælger er berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt Køber ikke senest den 01.06.2018 på anfordring dokumenterer, at der er indgået bindende aftaler om salg af mindst 75% af ejerandelene i Køber.

Potentielle investorer i K/S Aarhus, Trøjborgvej 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 har været annonceret 38 projekter - og alle er gennemført.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 43.500.000,-
Pris pr. m² (2.867 m²) DKK 15.173,- pr. m²

		Årlig lejeindtægt:	Leje pr. m ² /p-plads
Rema 1000 Danmark A/S	(81% af samlede lejeindtægt)	DKK 2.057.499,-	DKK 1.629,- pr. m ²
Frisør Shakespeare I/S	(5% af samlede lejeindtægt)	DKK 123.018,-	DKK 1.662,- pr. m ²
De Martino Pizza ApS	(6% af samlede lejeindtægt)	DKK 150.131,-	DKK 1.975,- pr. m ²
Parkeringskælder	(8% af samlede lejeindtægt)	DKK 204.000,-	DKK 6.000 pr. p-plads
I alt		DKK 2.534.648	

Ankerlejer og lejevilkår:

Rema 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17741519

Lejeindtægten fra Rema 1000 Danmark A/S reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 2% og maks. 3%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2026.

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. maj 2027

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. maj 2032

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	5,74%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,95%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	18,54%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	28,04%

Investorindskud v/10% ejerskab*:

DKK 1.135.000,-

Investering i K/S Aarhus, Trøjborgvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus, Trøjborgvej.

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

Finansiering:

1. prioritet (52,9%) DKK 23.000.000,- Lånet optages som et F5 lån med 10 års indledende afdragsfrihed og 30 års løbetid
 2. prioritet (14,5%) DKK 6.320.000,- Lånet optages som et F5 lån med 10 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
 3. prioritet (14,5%) DKK 6.320.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente
- Depositum (0,35%) DKK 153.575,-

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 632.000,-
Der hæftes kun over for 2.- og 3. prioriteten. Hæftelsen nedskrives som beskrevet side 36 og ophører efter 10 år, jf. budget.

Indskudt kapital DKK 1.135.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.767.000,-**

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.652.809,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.690.251,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 3.185.864,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 4.972.241,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023 DKK 150.268,-
Akkumuleret udlodning i 2028 DKK 1.231.813,-
Akkumuleret udlodning i 2033 DKK 2.468.037,-
Akkumuleret udlodning i 2038 (salgsår) DKK 3.455.549,-

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