

## Præsentation af K/S Ballerup Boulevard-Tempovej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Ballerup Boulevard-Tempovej.

K/S Ballerup Boulevard-Tempovej erhverver matriklen 18dp Ballerup By, Ballerup, beliggende Tempovej 23, 2750 Ballerup (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en tidligere anvendt industribygning, som er under ombygning til en Harald Nyborg butik på ca. 2.325 m<sup>2</sup> samt ca. 102 m<sup>2</sup> kælder. Hertil indrettes ca. 118 m<sup>2</sup> indhegnet og overdækket udstillingsgård og ca. 312 m<sup>2</sup> indhegnet og overdækket varegård. Ejendommen forventes at stå klar til Lejers overtagelse den 1. august 2019.

Ejendommen er beliggende i et aktivt handelsområde med stor synlighed og facadeværdi mod den trafikerede Ballerup Boulevard.

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

- Bindingsperiode for Lejer frem til 1. februar 2030.
- Ejendommens startafkast er på 6,57%
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 590.516,- v/10% ejerskab - svarende til ca. 45% af investorindskuddet.
- Pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 420.000,- 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 side 34.

Projektet udbydes på 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 1. juli 2019.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Ballerup Boulevard-Tempovej

Sælger af Ejendommen er Ejendomsselskabet af 9/9-2015 ApS (CVR-nr. 36904496). Sælger er et selskab oprettet i 2015, som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 havde en egenkapital på DKK 89 tusinde.

De to selskaber, som ejer Sælger, Pantheon A/S (CVR-nr. 31933730) og Anpartsselskabet af 10. juni 1997 (CVR-nr. 20419407), indestår for opfyldelse af samtlige Sælgers forpligtelser iht. den indgåede købsaftale. Pantheon A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en negativ egenkapital på DKK -389 tusinde, og Anpartsselskabet af 10. juni 1997 havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 313 mio.

Ejendommen overdrages med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler, idet Køber dog er forpligtet til at gøre mangler ved bygningen gældende overfor medvirkende totalentreprenør (Lyngby Entreprise A/S, CVR-nr. 30824822), hvorfor Sælgers ansvar herfor er subsidiært og alene skal gælde, såfremt et forhold efter udtømmende retsforfølgning ikke kan gøres gældende overfor totalentreprenøren eller betales af totalentreprenøren, herunder ved brug af den af totalentreprenøren stillede garanti. Lyngby Entreprise A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 9,4 mio.

For Køber, K/S Ballerup Boulevard-Tempovej, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.10.2019.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.10.2019, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Ballerup Boulevard-Tempovej vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 52 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen  
K/S Ballerup Boulevard-Tempovej overtager Ejendommen den 31. december 2019.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

### Ejendommens købesum:

Pris pr. m<sup>2</sup> ekskl. kælder samt vare- og udstillingsgård (2.325 m<sup>2</sup>)  
Pris pr. m<sup>2</sup> inkl. kælder samt vare- og udstillingsgård (2.857 m<sup>2</sup>)

DKK 42.453.785,-  
DKK 18.260,- pr. m<sup>2</sup>  
DKK 14.860,- pr. m<sup>2</sup>

### Lejer og lejevilkår:

Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37 78 33 15

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. februar 2030  
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. februar 2040

### Lejeindtægt 2019/2020

Leje pr. m<sup>2</sup> ekskl. kælder samt vare- og udstillingsgård (2.325 m<sup>2</sup>)  
Leje pr. m<sup>2</sup> inkl. kælder samt vare- og udstillingsgård (2.857 m<sup>2</sup>)

DKK 2.848.125,-  
DKK 1.225,- pr. m<sup>2</sup>  
DKK 997,- pr. m<sup>2</sup>

\*Jf. Lejekontrakten er det alene de 2.325 m<sup>2</sup>, som er legebærende.

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2020 med stigningen i NPI fra august til oktober 2019. I budgetterne budgetteres med første regulering pr. 1. januar 2021, og der tages udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,50%.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2029.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,57%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,68%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	16,87%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	21,04%

\*\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*:

DKK 1.305.000,-

Investering i K/S Ballerup Boulevard-Tempovej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Ballerup Boulevard-Tempovej.

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

### Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 29.717.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.  
2. prioritet (7,1%) DKK 3.000.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 420.000,-

Indskudt kapital DKK 1.305.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.725.000,-

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.751.630,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.373.966,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.355.161,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 4.445.044,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024	DKK 590.516,-
Akkumuleret udlodning i 2029	DKK 1.738.843,-
Akkumuleret udlodning i 2034	DKK 2.996.702,-
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 3.844.659,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. 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.