

Præsentation af K/S Skomagergade, Roskilde

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Skomagergade, Roskilde.

K/S Skomagergade, Roskilde (CVR-nr. 42896861) erhverver matrikel 243, Roskilde Bygrunde, beliggende Skomagergade 19, 4000 Roskilde (benævnes "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en bygning i fire etager på samlet 974 m² (heraf 390 m² kælder og 80 m² tagetageareal på 2. sal), som er udlejet til Roskilde Svane Apotek v/Ulla Charlotte Andersen, CVR-nr. 25211855 (benævnes herefter "Lejer").

Ejendommen er centralt placeret med en primær beliggenhed på hovedstrøget i Roskilde. Ejendommen fremstår flot og velholdt med facader (samt indgangsparti) ud mod både gågaden og et stort parkeringsområde (bag Ejendommen).

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til udgangen af september 2028.
- Ejendommens startafkast er på 5,41%
- Attraktiv beliggenhed på hovedstrøget i Roskilde.

Nærværende ejendomsprojekt adskiller sig på en række parametre fra mange af Blue Capitals andre ejendomsprojekter, hvor ejendommene typisk er nyopførte og udlejet til kapitalstærke retailkæder.

Vi kan dels ikke synliggøre Lejers betalingsevne via offentliggjorte regnskaber, da Lejer driver virksomhed, som ikke

har pligt til at offentliggøre regnskaber. Endvidere er Lejers arbejdsevne tilknyttet uopsigelsesperioden, og lejemålet kan opsiges før tid i tilfælde af eksempelvis dødsfald. Se i øvrigt prospektets s. 30-31 vedr. lejeforhold.

Ligeledes er Ejendommen ikke nyopført, med tilhørende garantier, hvorfor de estimerede udgifter til vedligeholdelse/fornyelse ikke kan foretages med samme budgetsikkerhed som i mange andre af Blue Capitals projekter. Se i øvrigt konklusioner på COWIs byggetekniske gennemgang på s. 26.

På baggrund af ovenstående er der i prospektets styringsbudget ikke – som det ellers er sædvanligt i Blue Capitals projekter – budgetteret med løbende gældspleje i form af løbende låneomlægning af projektets realkreditlån. Udlodninger fra projektet kommer derfor senere, da det antages, at realkreditlånet afvikles over 20 år. Det står naturligvis ejerkredsen frit for at afvige fra budgetforudsætningerne, og Blue Capital A/S er som sædvanlig forpligtet til at søge om refinansiering af selskabets realkreditlån hvert 5. år.

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 med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 15. december 2021

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Skomagergade, Roskilde

Sælger af Ejendommen er Topdanmark Ejendom A/S (CVR-nr. 10061377). Sælger havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 3,6 mia.

Sælger indestår (bl.a.) for, at den på Ejendommen opførte bygning og øvrig bebyggelse er lovligt opført, indrettet og benyttet. Ejendommen overdrages herudover som helhed med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler.

For Køber, K/S Skomagergade, Roskilde, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 7. januar 2022. Fuldtegnes projektet ikke senest 7. januar 2022, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 77 K/S-projekter - og alle er gennemført.

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

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen
K/S Skomagergade, Roskilde overtager Ejendommen, når handlen er endelig og ubetinget, dog således, at Ejendommen overtages økonomisk den 20. december 2021. Købesummen forrentes med 5% p.a. fra den 20. december 2021 og frem til deponering af købesummen. Fuldtegnes projektet ikke senest 31. december 2021, vil Ejendommen skattemæssigt og regnskabsmæssigt ikke blive betragtet som overtaget i 2021, hvorfor der i dette tilfælde skattemæssigt ikke afskrives på Ejendommen i år 2021.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag - samt udbetaling af lån/deponering af købesum - pr. 20. december 2021.

Indbetaling af investorindskud
Investorindskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 18.200.000,-
Pris pr. m² (974 m²) DKK 18.686,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
Roskilde Svane Apotek v/Ulla Charlotte Andersen, CVR-nr. 25211855

Bindingsperiode for Lejer frem til udgangen af september 2028.

Bindingsperiode for Udlejer frem til udgangen af september 2038.

Årlig lejeindtægt pr. 1. oktober 2021: DKK 1.014.699,-
Leje pr. m² (974 m²) DKK 1.042,- pr. m²

Hvert år pr. den 1. oktober reguleres uden særsilt varsel den umiddelbart forud for reguleringen gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra juli måned det foregående år (gammelt indeks) til juli måned forud for reguleringstidspunktet (nyt indeks) Den aftalte leje forhøjes dog mindst med 0 % pr. år og højst med 2,5 % pr. år. Regulering til markedsleje kan ikke ske i Lejers uopsigelsesperiode.

Forrentning:
Ejendommens startafkast 5,41%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 4,07%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 10,21%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 12,20%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab:** DKK 648.000,-

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

**Indskuddet på DKK 4.000,- til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering:
1. prioritet (70%) DKK 12.740.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (6,6%) DKK 1.200.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.
Depositum (1,4%) DKK 253.675,- Reguleres årligt tilsvarende lejen.

Hæftelse v/10% ejerskab:
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 484.000,-
Hæftelsen står yderligere beskrevet side 36, herunder omkring fordeling og nedskrivning.

Indskudt kapital DKK 648.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.132.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 443.182,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning DKK 631.941,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 941.443,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.259.645,-

Budgetperioden løber frem til og med år 2041. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.