

Præsentation af K/S Sunset Boulevard, Hillerød

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

Projektet består af en ejendom på 370 m².

Sunset Boulevard-restauranten har en unik beliggenhed i Herredscentret med optimal facadeværdi ud mod den primære indfaldsvej til Hillerød - Herredsvejen.

Ejendommen er opført i 2010 og er lejet ud til Danske Koncept Restauranter A/S, hvor Danske Koncept Restauranter Holding ApS stiller moderselskabsgaranti i Lejers uopsigelighedsperiode.

Sælger af ejendommen er DKR Ejendomme ApS, der er søsterselskab til Lejer. Der er i forbindelse med nærværende handel udarbejdet ny lejekontrakt, som træder i kraft d. 15. december 2016 med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 15½ år.

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

- Lavt lejeniveau, der er 30% lavere pr. m² end "nabo"-lejemålet udlejet til Burger King.
- 15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør 30. juni 2032).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 2.762.865,- medio 2032, svarende til udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 22,74% af købesummen, og må forventes at repræsentere grundværdien i 2032.
- Hæftelsen over for K/S'ets finansieringsgiver er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab på under 7 år.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet s. 36-37.

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

Blue Capital A/S, 13. december 2016

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

Sælger af ejendommen er DKR Ejendomme ApS (CVR-nr. 30552423). DKR Ejendomme ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2015 en egenkapital på DKK 4,21 mio.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2016, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Sunset Boulevard, Hillerød 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 der til dato aldrig har været annonceret projekter, der ikke er gennemført.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: DKK 12.148.150,-
Pris pr. m² (370 m²) DKK 32.833,-

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

15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 30. juni 2032)
30½ års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 30. juni 2047)

Årlig lejeindtægt 2017: DKK 820.000,-
Leje pr. m² (370 m²) DKK 2.216,- 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 2018.
Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2046.*

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,75%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,30%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	17,38%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	21,09%

Investorindskud v/10% ejerskab: DKK 320.000,-
*Investering i K/S Sunset Boulevard, Hillerød kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sunset Boulevard, Hillerød. Foretages investeringen 100% finansieret, tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.*

Skattefradrag - Privatinvestor v/10% ejerskab:
Skattefradrag 2016: DKK 84.679,-

Investors likviditet - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Investors likviditet 2016 v/kontantindskud	DKK -280.374,-
Investors likviditet 2016 v/100% finansieret indskud	DKK 44.626,-

Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 427.389,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 550.998,-

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 318.772,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 442.381,-

Finansiering:

1. prioritet (60%) DKK 7.288.000,- Lånet optages med 5-årig fast rente
2. prioritet (24,7%) DKK 3.000.000,- Lånet optages med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata)	DKK 400.000,-
---	---------------

*Hæftelsen reduceres på under 7 år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet.
Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 100.000,-.*

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)*	DKK 325.000,-
--	---------------

*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 725.000,-
---	---------------

Fuld indbetalt stamkapital ved projektets start, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet