

Præsentation af K/S Netto Vordingborg, Ørslev

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Netto Vordingborg, Ørslev.

Projektet består af en ejendom på 1.001 m². Ejendommen er beliggende med stor synlighed ved rundkørslen i Vordingborg-forstaden Ørslev. Rundkørslen er byens trafikale knudepunkt, og er forbindelsesvej mellem Vordingborg og Motorvej E47. Årsdøgntrafikken umiddelbart syd for rundkørslen er målt til ca. 9.000 i 2016.

Ejendommen er opført til Lejers indflytning i november 2016 og er lejet ud til Dansk Supermarked Ejendomme A/S. Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 15½ år.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på + DKK 4,6 mia.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 1.199,-.
- 15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør 1. maj 2032).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 5.864.509,- ultimo 2031, ca. svarende til udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 32,4% af købesummen.
- Lav hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 270.000,- v/10 ejerskab.

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

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

Blue Capital A/S, d. 9. marts 2017

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Netto Vordingborg, Ørslev:

Sælger af ejendommen er Amstrup & Baggesen Entreprise A/S, (CVR-nr. 10314631). Amstrup & Baggesen Entreprise A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.06.2016 en egenkapital på DKK 22,77 mio.

Sælger af ejendommen betingede købsaftalen med en overtagelse pr. 1. november 2016. For at sikre ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) erhvervet samtlige anparter i K/S Netto Vordingborg, Ørslev pr. 1. november 2016.

JHM har i forbindelse med erhvervelsen stillet personlig kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 3.300.000,- til K/S Netto Vordingborg, Ørslev.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S anparternes overdragelse. JHM modtager således ingen ejendomsavance eller lign., ligesom JHM ikke har nogen juridisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Netto Vordingborg, Ørslev stilles således identisk, som hvis ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Netto Vordingborg, Ørslev til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 1. juli 2017 jf. tegningsaftalen side 78 i prospektet. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Netto Vordingborg, Ørslev har overtaget ejendommen pr. 1. november 2016, er projektets gennemførelse sikret.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: DKK 18.100.000,-
Pris pr. m² (1.001 m²) DKK 18.082,-

Lejer og lejevilkår:
Dansk Supermarked Ejendomme A/S, CVR-nr. 21 50 38 94

15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. maj 2032)
30½ års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 1. maj 2047)

Årlig lejeindtægt 2017: DKK 1.200.000,-
Leje pr. m² (1.001 m²) DKK 1.199,- pr. m²

Den årlige leje reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2018. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2031.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,39%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,25%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	15,27%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	19,11%

Investorindskud v/10% ejerskab: DKK 490.000,-
Investering i K/S Netto Vordingborg, Ørslev kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Netto Vordingborg, Ørslev.

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 12.670.000,- Lånet er optaget som et fastforrentet lån i 25 år.
2. prioritet (15%) DKK 2.715.000,- Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente.

*1. prioriteten er optaget med en hovedstol på DKK 12.670.000,- (70%). Restgælden er pr. den 1. juli 2017 på DKK 12.418.320,-.

Hæftelse v/10% ejerskab:
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere DKK 270.000,-

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)* DKK 495.000,-
*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 765.000,-

Nedenstående nøgletal er på baggrund af gældende lovgivning. Regeringen fremsatte i december 2016 lovforslaget L103. Lovforslaget er aktuelt under behandling. Såfremt lovforslaget gennemføres påvirkes privatinvestors formueforøgelse i POSITIV retning. Der henvises i øvrigt til side 58-63 vedr. lovforslaget.

Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2037 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 564.222,-
Formueforøgelse efter topskat 2037 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 755.486,-

Formueforøgelse efter topskat 2037 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 395.764,-
Formueforøgelse efter topskat 2037 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 587.028,-

Formueforøgelse - Selskabsinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter selskabsskat 2037 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.118.021,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2037 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.435.711,-

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