

Præsentation af K/S Roskilde Retail Park I

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Roskilde Retail Park I.

Projektet består af følgende to nyopførte ejendomme indeholdende lejemål for T. Hansen Gruppen A/S (thansen) og PW Administration ApS (Petworld):

- Industrivej 60 (thansen), 1.270 m²
- Industrivej 58 (Petworld), 1.009 m²

De to ejendomme (benævnes herefter tilsammen "ejendommen") er beliggende i et aktivt handelsområde - ved bydelen Trekroner - i den østlige del af Roskilde.

Ejendommen er opført som en integreret del af et butikscener i Roskilde Retail Park, hvor aktører som JYSK, Elgiganten og Bauhaus ligeledes er repræsenteret.

Roskilde Retail Park er beliggende med bemærkelsesværdig god synlighed fra Holbækmotorvejen - tæt ved til- og afkørsel, Roskilde Ø - samt umiddelbart syd for Trekroner Station, der forbinder Roskilde med Hovedstadsområdet.

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

- Bindingsperiode for Petworld frem til 1. oktober 2029.
- Bindingsperiode for thansen frem til 1. april 2029.
- To Lejere - og dermed risikospredning.
- Ejendommens startafkast er på 6,34%.
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på DKK 267.166,- v/10% ejerskab - svarende til 23% af investorindskuddet.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 450.000,- 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 38.

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

Blue Capital A/S, d. 28. januar 2019.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Roskilde Retail Park I

Sælger af ejendommen er Roskilde Retail P/S (CVR-nr.: 38708899). Sælger er et selskab oprettet i 2017, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2018 havde en egenkapital på DKK 424 tusinde. Sælger er 100% ejet af Daugaard Pedersen A/S (CVR-nr.: 89689813). Daugaard Pedersen A/S er en landsdækkende entreprenør, der gennem mere end 30 år har stået bag opførelsen af et bredt spekter af ejendomme. Daugaard Pedersen A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2018 en egenkapital på DKK 40,2 mio. Daugaard Pedersen A/S indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige Sælgers forpligtelser. Kautionen er beløbsbegrænset til 25% af ejendommens købesum, DKK 10,8 mio. Beløbet nedskrives årligt hver d. 1. april med en femtedel.

Daugaard Pedersen A/S har desuden ved opførelsen af ejendommen fungeret som totalentreprenør og stiller sædvanlig ABT93 garanti for byggeriet.

For Køber, K/S Roskilde Retail Park I, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 15.03.2019.

Fuldtegnes projektet ikke inden 15.03.2019, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Der er i købsaftalen indskrevet en række betingelser, som Sælger skal have opfyldt/afklaret, før handlen er endelig.

Potentielle investorer i K/S Roskilde Retail Park I 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 46 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af ejendom

K/S Roskilde Retail Park I overtager ejendommen den 1. april 2019.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 43.300.000,-
Pris pr. m² (2.279 m²) DKK 19.000 pr. m²

Lejeindtægt:		Lejeindtægt 2019	Leje pr. m ² *
PW Administration ApS	(39% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.053.938,-	DKK 1.464,-
T. Hansen Gruppen A/S	(61% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.680.000,-	DKK 1.387,-
I alt		DKK 2.733.938,-	

*Begge Lejere har, jf. lejekontrakterne, adgang til indskudt dæk, hvortil de ikke betaler leje. Leje pr. m² tager dermed udgangspunkt i antal m² stueplan. Læs mere side 35.

Lejevilkår:

Lejeindtægten for T. Hansen Gruppen A/S reguleres årligt med stigningen i NPI regnet fra september til september, dog min. 1% og maks. 3%. Første gang den 1. november 2023.

Lejeindtægten fra PW Administration ApS reguleres årligt med stigningen i NPI regnet fra december til december, dog min. 1,5% og maks. 3%. Første gang den 1. oktober 2019, hvor der reguleres med stigningen i NPI regnet fra august til august.

Prospektet tager udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI (uanset måned) på 1,50%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2028.

PW Administration ApS
Bindingsperiode for Lejer frem til 01.10.2029

T. Hansen Gruppen A/S
Bindingsperiode for Lejer frem til 01.04.2029

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,34%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,54%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	18,62%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	22,96%

**Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab***:

DKK 1.150.000,-

Investering i K/S Roskilde Retail Park I kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Roskilde Retail Park I.

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

Finansiering:

1. prioritet (69,3%) DKK 30.012.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 23 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,4%) DKK 4.500.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 450.000,-

Indskudt kapital DKK 1.150.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.600.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.688.032,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.284.880,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.247.556,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 4.275.673,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023	DKK 267.166,-
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 1.347.997,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 2.508.942,-
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 3.349.130,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. Den enkelte anparthaver 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.