

Præsentation af K/S Roskilde Retail Park II

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

K/S Roskilde Retail Park II erhverver matriklen 102h, Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Industrivej 56, 4000 Roskilde (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en nyopført JYSK butik, indrettet efter kædens nye koncept 3.0 på 1.800 m² (heraf 91 m² som 1. sal) samt tilhørende overdækket varegård på 171 m².

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 butikscenar i Roskilde Retail Park, hvor Elgiganten, thansen, Petworld og Bauhaus ligeledes er repræsenteret. SPORT 24 flytter ind i centret forventeligt den 1. oktober 2019.

Blue Capital A/S har tidligere i år udbudt K/S Roskilde Retail Park I indeholdende butikkerne udlejet til thansen og Petworld.

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 Lejer frem til 1. august 2030
- Stærk Lejer med en egenkapital på + DKK 2 mia.
- Ejendommens startafkast er på 6,25%
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 433.779,- v/10% ejerskab - svarende til ca. 37% af investorindskuddet.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 370.000,- 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. 12. juni 2019.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Roskilde Retail Park II

Sælger af Ejendommen er Roskilde Retail P/S (CVR-nr.: 38708899). Sælger er et selskab oprettet i 2017, som ved seneste regnskabsafslæggelse 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 regnskabsafslæggelse 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, dvs. DKK 9,775 mio. Beløbet nedskrives årligt pr. 1. september med en femtedel, første gang pr. 1. september 2020.

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 II, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.08.2019.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.08.2019, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Handlen er fra Købers side yderligere betinget af stiftelse af grundejerforening samt tinglysning af færdigselsret.

Potentielle investorer i K/S Roskilde Retail Park II 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 51 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Roskilde Retail Park II overtager Ejendommen den 1. september 2019.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. varegård (1.800 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård (1.971 m²)

DKK 39.100.000,-
DKK 21.722,- pr. m²
DKK 19.838,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

JYSK A/S, CVR-nr. 13 59 04 00

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. august 2030
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. oktober 2038

Lejeindtægt 2019

Leje pr. m² ekskl. varegård (1.800 m²)
Leje pr. m² inkl. varegård (1.971 m²)

DKK 2.454.075,-
DKK 1.363,- pr. m²
DKK 1.245,- pr. m²

Hvert år pr. den 1. maj, reguleres den årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra 14 måneder forud for reguleringstidspunktet til 2 måneder forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af den årlige leje er minimum 1% og maksimalt 4%.

Prospektet tager udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,5%.

Regulering til markedsniveau kan for lejekontrakten indgået med JYSK A/S tidligst gennemføres i 2028.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,25%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,42%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	16,62%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	21,06%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 1.180.000,-

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

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

Finansiering:

1. prioritet (68%) DKK 26.600.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 23 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,5%) DKK 3.700.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 370.000,-

Hæftelsen er reduceret (jf. budget) til DKK 205.000,- inden udløb af Lejers bindingsperiode.

Læs mere side 40.

Indskudt kapital DKK 1.180.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.550.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.549.294,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.145.932,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.977.989,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 4.022.592,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024 DKK 433.779,-
Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 1.451.324,-
Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 2.565.407,-
Akkumuleret udlodning i 2039 DKK 3.264.234,-

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.