

Præsentation af K/S Roskilde Retail Park III

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

K/S Roskilde Retail Park III erhverver matriklen 102g, Nymarken, Roskilde Jorder, beliggende Industrivej 54, 4000 Roskilde (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en Elgiganten butik på 1.904 m² (heraf 150 m² som 1. sal) samt tilhørende varegård på 86 m², opført til Lejers overtagelse pr. august 2018.

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 butikcenter i Roskilde Retail Park, hvor Jysk, thansen, Petworld og Bauhaus ligeledes er repræsenteret. SPORT 24 og Billema flytter ind i centret forventeligt i efteråret 2019.

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

Roskilde Retail Park er beliggende med direkte synlighed fra Holbækmotorvejen - tæt ved til- og afkørsel Roskilde Ø - samt umiddelbart syd for Trekroner Station, der forbinder Roskilde med Hovedstadsområdet. Ejendommen udlejet til Elgiganten udgør facaden mod motorvejen og har således optimal synlighed.

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

- Bindingsperiode for Lejer frem til 1. maj 2030
- Ejendommens startafkast er på 6,23%
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 538.870,- v/10% ejerskab - svarende til ca. 34% af investorindskuddet.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 460.000,- 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 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 22. august 2019.

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

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 Dagaard Pedersen A/S (CVR-nr.: 89689813).

Dagaard Pedersen A/S er en landsdækkende entreprenør, der gennem mere end 30 år har stået bag opførelsen af et bredt spekter af ejendomme. Dagaard Pedersen A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2018 en egenkapital på DKK 40,2 mio.

Dagaard Pedersen A/S indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige Sælgers forpligtelser. Kautionen er beløbsbegrænset til 25% af Ejendommens købesum, dvs. DKK 12.040.000. Beløbet nedskrives årligt med en femtedel (lineært), hvert år på datoen for overtagelsesdagen, første gang i 2020.

Dagaard 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 III, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.11.2019.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.11.2019, 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 færdselsret og Lejers underskrift af tillæg til lejekontrakten.

Potentielle investorer i K/S Roskilde Retail Park III 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 53 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen
K/S Roskilde Retail Park III overtager Ejendommen den 1. november 2019.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. varegård (1.904 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård (1.990 m²)

DKK 48.160.000,-
DKK 25.294,- pr. m²
DKK 24.201,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

Elgiganten A/S, CVR-nr. 17 23 79 77

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. maj 2030

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. november 2041

Lejeindtægt 2020:

Leje pr. m² ekskl. varegård (1.904 m²)
Leje pr. m² inkl. varegård (1.990 m²)**

DKK 3.010.224,-*
DKK 1.581,- pr. m²
DKK 1.513,- pr. m²

*Elgiganten A/S betaler i 2019 årligt DKK 2.951.200,- i leje. Hertil refunderer Sælger Køber DKK 4.908,- pr. måneders drift i 2019. Den årlige indtægt i 2019 (hvoraf K/S'et har to måneders drift) er således svarende til den regulerede lejeindtægt i 2020.

**Jf. lejekontrakten er det alene de 1.904 m², som er lejeberende.

Hvert år efter lejemålets ikrafttræden, dog altid pr. den 1. januar, første gang 1. januar 2020, reguleres den årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned 2 år før reguleringstidspunktet til oktober måned året før reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af den årlige leje er dog minimum 2% og maksimalt 4%.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres pr. 1. maj 2030.

Forrentning:

Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2020

(Brutto) 6,23%

K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger

(Netto) 5,43%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering***

16,10%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering***

21,77%

***Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab****:

DKK 1.604.000,-

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

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

Finansiering:

1. prioritet (64,9%) DKK 31.272.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 23 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

2. prioritet (9,6%) DKK 4.600.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)

DKK 460.000,-

Hæftelsen er reduceret (jf. budget) til DKK 190.000,- inden udløb af Lejers bindingsperiode.

Læs mere side 40.

Indskudt kapital

DKK 1.604.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 2.064.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 2.056.071,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 3.032.582,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 3.935.060,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 5.658.659,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024

DKK 538.870,-

Akkumuleret udlodning i 2029

DKK 1.853.412,-

Akkumuleret udlodning i 2034

DKK 3.336.980,-

Akkumuleret udlodning i 2039

DKK 4.396.204,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. Den enkelte anparthaver kan naturligvis til enhver tid sælge sine anparter, 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.