

Præsentation af K/S Aalborg, Lektorgaarden

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aalborg, Lektorgaarden.

K/S Aalborg, Lektorgaarden, CVR-nr. 41736054, erhverver følgende tre ejerlejligheder (benævnes herefter tilsammen "Ejendommen").

Ejerlejlighed nr. 1:

Kollegievej 2A, 9000 Aalborg (ca. 1.307 m²)

Ejerlejligheden indeholder en Netto dagligvarebutik og er udlejet til Salling Group Ejendomme A/S (benævnes herefter "Ankerlejer") med en indledende bindingsperiode for Ankerlejer på 15 år. Lejeindtægten fra Ankerlejer repræsenterer 75% af den samlede lejeindtægt i K/S Aalborg, Lektorgaarden.

Ejerlejlighed nr. 2:

Kollegievej 2L, 9000 Aalborg (ca. 181 m²)

Ejerlejligheden indeholder en café/restaurant og er udlejet til Deniz Yapici med en indledende bindingsperiode for lejer frem til 30. november 2024. Sælger af Ejendommen stiller en 5 års leje garanti for lejemålet (regnet fra lejekontraktens ikrafttræden).

Ejerlejlighed nr. 3:

Kollegievej 2G, 9000 Aalborg (ca. 419 m²)

Ejerlejligheden anvendes som pengeinstitut og er udlejet til Sparekassen Vendsyssel med en indledende bindingsperiode for lejer på 12½ år.

Ovenfor nævnte lejere af Ejendommen benævnes herefter tilsammen "Lejerne".

Ejendommen er under opførelse og bliver en del af det samlede beboelses- og erhvervsbyggeri, Lektorgaarden (benæv-

nes herefter også som "Hovedejendommen") tegnet af FRIIS & MOLTKE Architects, som foruden Ejendommen vil bestå af 112 almene familieboliger samt 20 private boliger. Den nye bebyggelse får en unik synlighed fra det trafikerede kryds mellem Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden - hvor den vil fremstå "som et markant arkitektonisk fyrtårn". Det samlede byggeri vil være færdigopført i 2021.

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

- Indledende bindingsperiode for Ankerlejer og Sparekassen Vendsyssel på hhv. på 15 år og 12½ år.
- Usædvanligt stærke lejere - i form af Salling Group Ejendomme A/S og Sparekassen Vendsyssel - med en egenkapital ultimo 2019 på hhv. DKK 2,38 mia. og DKK 4,08 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,34%.
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 238.417,- v/10% ejerskab - svarende til 15% af investorindskuddet - og herefter forventet årlige udlodninger.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 40.

Projektet udbydes med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 16. oktober 2020

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Aalborg, Lektorgaarden

Sælger af Ejendommen er Kimbo Byg ApS (CVR-nr. 38753797). Sælger havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.19 en egenkapital på DKK 3,24 mio. Kimbo Holding ApS (CVR-nr. 20342978) indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige Sælgers forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale. Kimbo Holding ApS havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.19 en egenkapital på DKK 140 mio.

Sælgers forpligtelser i henhold til købsaftalen, samt garantien fra Kimbo Holding ApS, udløber, efter eventuelle mangler konstateret ved 5-års gennemgangen er udbedret.

Hovedejendommen opføres i totalentreprise af Arne Andersen, Vrå A/S (CVR-nr. 27083455). Sælger garanterer for opfyldelse af alle totalentreprenørens forpligtelser og giver K/S Aalborg, Lektorgaarden transport i den af totalentreprenøren stillede garanti. Arne Andersen, Vrå A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.19 en egenkapital på DKK 64,5 mio.

For Køber, K/S Aalborg, Lektorgaarden, er der i købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegnning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 1. december 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 1. december 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Aalborg, Lektorgaarden 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 63 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Aalborg, Lektorgaarden overtager forventeligt Ejendommen den 1. september 2021. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.

Overtagelsesdagen vil være sammenfaldende med det tidspunkt, hvor samtlige lejekontrakter vedrørende de tre ejerlejligheder er trådt i kraft. Ikrafttrædelsestidspunktet for op til to af lejemålene kan derfor være før overtagelsesdagen, såfremt lejemålene afleveres på forskellige tidspunkter. Overtagelsesdagen kan være både før og efter den 1. september 2021. Køber kan dog ophæve købsaftalen, hvis overtagelsesdagen ikke er indtruffet senest den 1. december 2021.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 150.000,- pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig kræftelse på deltagelse i projektet, mens 2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² (1.907 m²)

DKK 50.340.000,-
DKK 26.397,- pr. m²

		Årlig lejeindtægt:	Leje pr. m ² :
Salling Group Ejendomme A/S	(75% af den samlede lejeindtægt)	DKK 2.080.000,-	DKK 1.591,- pr. m ²
Sparekassen Vendsyssel	(17% af den samlede lejeindtægt)	DKK 460.900,-	DKK 1.100,- pr. m ²
Deniz Yapici (café/restaurant)	(8% af den samlede lejeindtægt)	DKK 226.250,-	DKK 1.250,- pr. m ²
I alt		DKK 2.767.150,-	

Bindingsperiode for Salling Group Ejendomme A/S på 15 år (regnet fra lejekontraktens ikrafttrædelse)

Bindingsperiode for Sparekassen Vendsyssel på 12½ år (regnet fra lejekontraktens ikrafttrædelse)

Ankerlejer og lejevilkår:

Salling Group Ejendomme A/S - CVR nr. 21 50 38 94

Én gang årligt, den 1. august, forhøjes den hvert år pr. 1. februar gældende årlige leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra februar måned 1 år før til februar måned i reguleringsåret. Forhøjelsen sker første gang 12 måneder efter det faktiske ikrafttrædelsestidspunkt. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres efter 15 år.

Forrentning:

Ejendommens startafkast 5,34%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 4,51%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 11,71%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 14,88%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

Investering i K/S Aalborg, Lektorgaarden kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aalborg, Lektorgaarden.

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

DKK 1.580.000,-

Finansiering:

1. prioritet (67,1%) DKK 33.790.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,7%) DKK 4.900.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.
Depositum (0,7%) DKK 343.575,- Reguleres årligt tilsvarende den respektive leje.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 1.240.000,-

Hæftelsen er (jf. budget) reduceret til DKK 750.000,- inden udløb af Ankerlejers og Sparekassen Vendsyssels bindingsperiode. Læs mere side 42.

Indskudt kapital DKK 1.580.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 2.820.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.275.313,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.912.247,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.676.413,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning DKK 3.758.730,-

Udlodninger v/10% ejerskab***:

Akkumuleret udlodning i 2026 DKK 238.417,-
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 1.225.625,-
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 2.288.750,-
Akkumuleret udlodning i 2041 DKK 2.835.210,-

***Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2041. Den enkelte anparthaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.