

Præsentation af K/S Sorø, Holberg Arkaden

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Sorø, Holberg Arkaden.

Projektet består af en ejerlejlighed (benævnes herefter "ejendommen") på ca. 1.226 m² udlejet til Aldi. Ejendommen er under opførelse efter Aldi's nye og moderniserede butikskoncept og forventes at stå klar til Lejers overtagelse den 1. februar 2019.

Ejendommen opføres i Sorø Bymidte i centrum for byens detailhandel med stor synlighed ud mod den trafikerede gade Rolighed og med ualmindelig gode parkeringsforhold foran butikken.

Aldi flytter fra en mindre og utidssvarende butik i Sorø i forbindelse med åbningen af den nye butik og fastholder positionen som den eneste dagligvarebutik i Sorø Bymidte.

Der er indgået en lejekontrakt med en indledende bindingsperiode for Lejer på 14½ år. Ejendommen er udlejet til Aldi Karlslunde K/S, hvor Aldi Danmark ApS stiller selvskyldnerkaution i Lejers uopsigelighedsperiode.

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

- Attraktiv beliggenhed som eneste dagligvarebutik i Sorø Bymidte.
- 14½ års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. august 2033).
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 1.383,-.
- Ejendommens startafkast er på 6,32%.
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på ca. DKK 154.000,- v/10% ejerskab.
- Lav hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) på DKK 300.000,- 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 s. 36.

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

Blue Capital A/S, d. 12. september 2018

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Sorø, Holberg Arkaden

Sælger af ejendommen er Innovater REC 1 A/S (CVR-nr. 34 72 44 23). Sælger er 100% ejet af Innovater A/S (CVR-nr. 30 51 70 75), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 havde en egenkapital på DKK 50,33 mio. Sælger og Innovater A/S garanterer overfor Køber for opfyldelse af alle Sælgers forpligtelser i købsaftalen samt for opfyldelse af entreprenørens forpligtelser vedrørende opførelse af byggeri på ejendommen, herunder ethvert forhold relateret til Ejerlejligheden.

Totalentreprenør er Stender Entreprise A/S (CVR-nr. 31 63 50 20). Sælger giver Ejerforeningen transport i den af totalentreprenøren stillede ABT 93 garanti. Stender Entreprise A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 en egenkapital på DKK 10,46 mio.

For Køber, K/S Sorø, Holberg Arkaden, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.11.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.11.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Sorø, Holberg Arkaden 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 42 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af ejendom

K/S Sorø, Holberg Arkaden overtager ejendommen på ikrafttrædelsesdagen for lejekontrakten, som er aftalt til den 15. januar 2019. Der tages dog i prospektet udgangspunkt i en overtagelsesdag - og ikrafttrædelse af lejekontrakt - pr. 1. februar 2019.

Der må dermed tages forbehold for, at overtagelsesdagen kan fremrykkes eller udskydes. Dog er det i købsaftalen mellem K/S Sorø, Holberg Arkaden og Sælger aftalt, at overtagelsesdagen - og ikrafttrædelse af lejekontrakt - senest kan udskydes til den 1. marts 2019.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. solcelleanlæg:

Pris pr. m² (1.226 m²)

DKK 26.272.656,-
DKK 21.430,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

Aldi Karlslunde K/S, CVR-nr. 59 26 07 15

14½ års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. august 2033)
30 års bindingsperiode for Udlejer (tidligst fraflytning 1. februar 2049)

Årlig lejeindtægt:

Leje pr. m² (1.226 m²)

DKK 1.695.266,-
DKK 1.383,- pr. m²

Lejen forventes reguleret årligt den 1. februar med 75% stigning i NPI regnet for kalenderåret, første gang den 1. februar 2021. Prospektet tager udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,50%, hvorfor der i budgetterne budgetteres med en årlig stigning i lejen på 1,125% fra 1. februar 2021 og frem.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2049.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,32%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,30%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*		17,18%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*		20,23%

* Værdiregulering af ejendom, solcelleanlæg og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 705.000,-

Investering i K/S Sorø, Holberg Arkaden kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sorø, Holberg Arkaden.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 18.390.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 25 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
2. prioritet (10,3%) DKK 2.700.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 300.000,-

Indskudt kapital

DKK 705.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 1.005.000,-

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 932.052,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.217.493,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.813.162,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.302.807,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023 DKK 154.071,-
Akkumuleret udlodning i 2028 DKK 768.457,-
Akkumuleret udlodning i 2033 DKK 1.424.875,-
Akkumuleret udlodning i 2039 DKK 1.883.907,-

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.

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