

Teatergården

Teatergården er en nyopført / nyrenoveret ejendom placeret på gågaden i Kolding, og dermed helt centralt placeret i Kolding bymidte. Med slotsøen som nabo har man udover bylivets puls også den enestående natur på nærmeste hold. Ejendommen - med den attraktive beliggenhed - består af 22 boliger til studerende og unge samt 3 erhvervslejemål. Ejendommen har et samlet etageareal på 3.165 m², heraf 1.540 m² bolig, 362 m² kælder og 1.260 m² erhverv, hvilket giver en interessant spredning i lejmassen.

Stærk drift, der tillader 6,6 % i **gennemsnitligt udbytte** allerede efter 1,5 år. Med aktiv opbelåning er gennemsnitlig udbytte på 9,2 %.

Indskudskapitalens forrentning på 13,2 % i gennemsnit pr. år (uden budgetterede værdistigninger).

Ejendommen købes til 15.798 kr/m².

Den gennemsnitlige husleje er 989 kr./m². Den gennemsnitlige husleje vil kunne falde med 49 % og ejendommen vil fortsat kunne servicere driftsomkostningerne og lånene.

Ejendommen bliver renoveret i vedligeholdelsesfrie kvalitetsmaterialer så udgifterne til vedligehold vurderes, at være lave i de næste mange år.



INDSKUDSKAPITALENS
FORRENTNING

13,2 % P.A.

**Gennemsnitlig
årlig udbytte**

9,2 % P.A.

**- ved aktiv op-
belåning**



Helt central placering og attraktive lejemål

Teatergården er beliggende på Jernbanegade 13, 6000 Kolding og byggeriet forventes færdiggjort i 2 kvartal 2022. Der er tale om et flot og ikonisk nybyggeri / istandsættelse, som lader sig positivt bemærke blandt de andre ejendomme i jernbanegade. Man har både som investor og lejer fornøjelsen af at være en del af et byggeri, hvor kvaliteten har været i højsædet. Med uddannelsesinstitutioner herunder syddansk universitet indenfor kort afstand, er lejemålene oplagte og attraktive for studerende, samt seniorer som ønsker at være tæt på Koldings rige handelsliv. Således findes både caféer, specialbutikker og indkøb indenfor få minutters gang. Motorvejen E45 ligger under 5 km fra ejendommen, og Kolding station i gåafstand med ca. 500m.



Projektets hovedtal

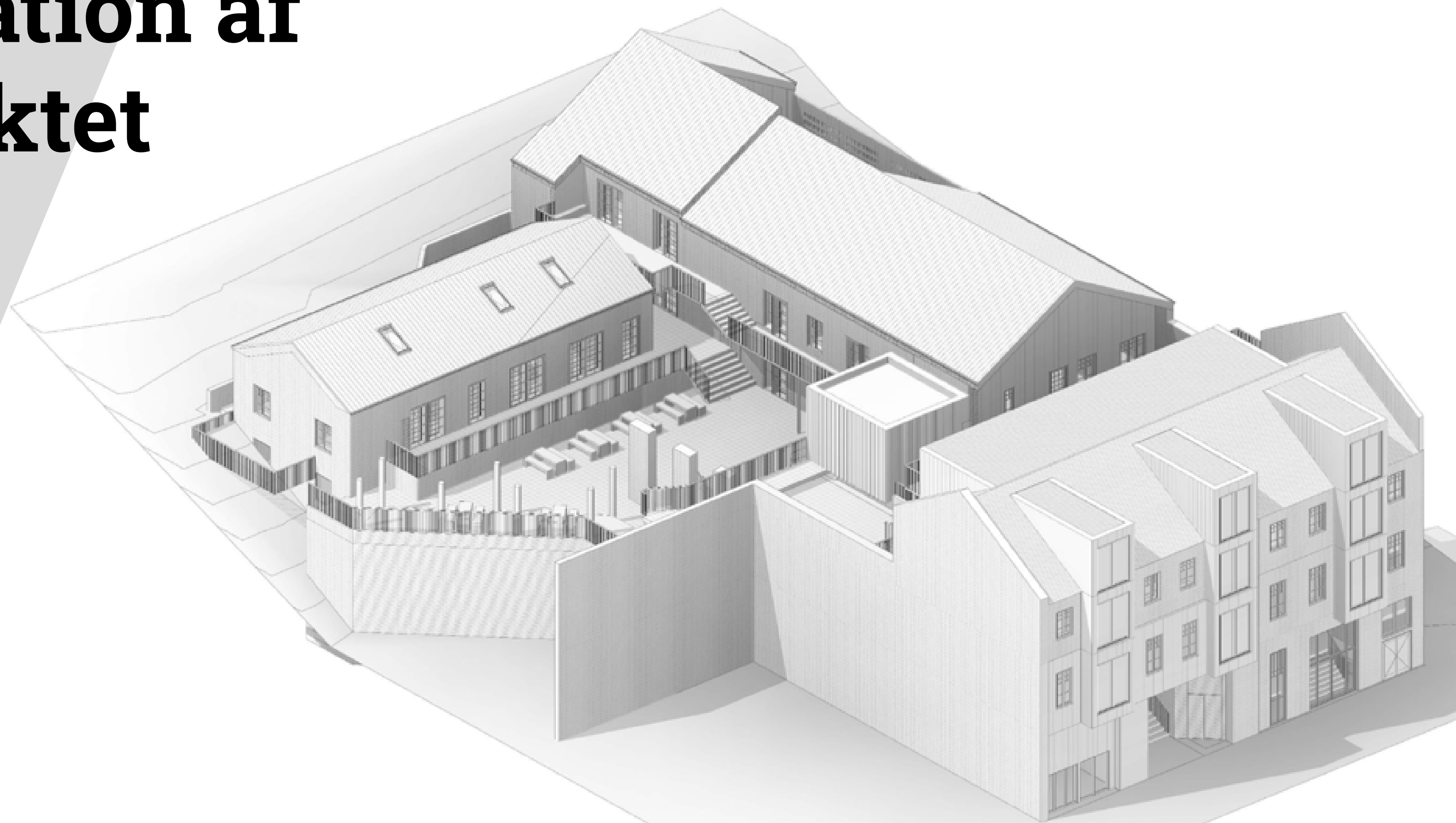
PROJEKTSUM	KR. 53.614.243
BRUTTOAREAL	3.165
KØBSPRIS (KR / M²)	KR. 15.798
INVESTERINDSKUD (10%)	KR. 1.090.000
SAMLET UDBYTT EFTER 20 ÅR	KR. 3.291.9806
HÆFTELSE	KR. 358.105
FORRENTNING AF INDSKUDT KAPITAL, FØR SKAT	13,2 %

FORRENTNING AF INDSKUDT KAPITAL, EFTER SKAT	10,3 %
INTERN RENTE	8,2 %
GENS. ÅRLIGT UDBYTT E	6,8 %
GENS. ÅRLIGT UDBYTT E VED OPBELÅNING	9,6 %
STARTAFKAST	5,1 %
LEJENIVEAU	KR. 989
REALKREDITGÆLD ÅR 10	KR.31.216.000

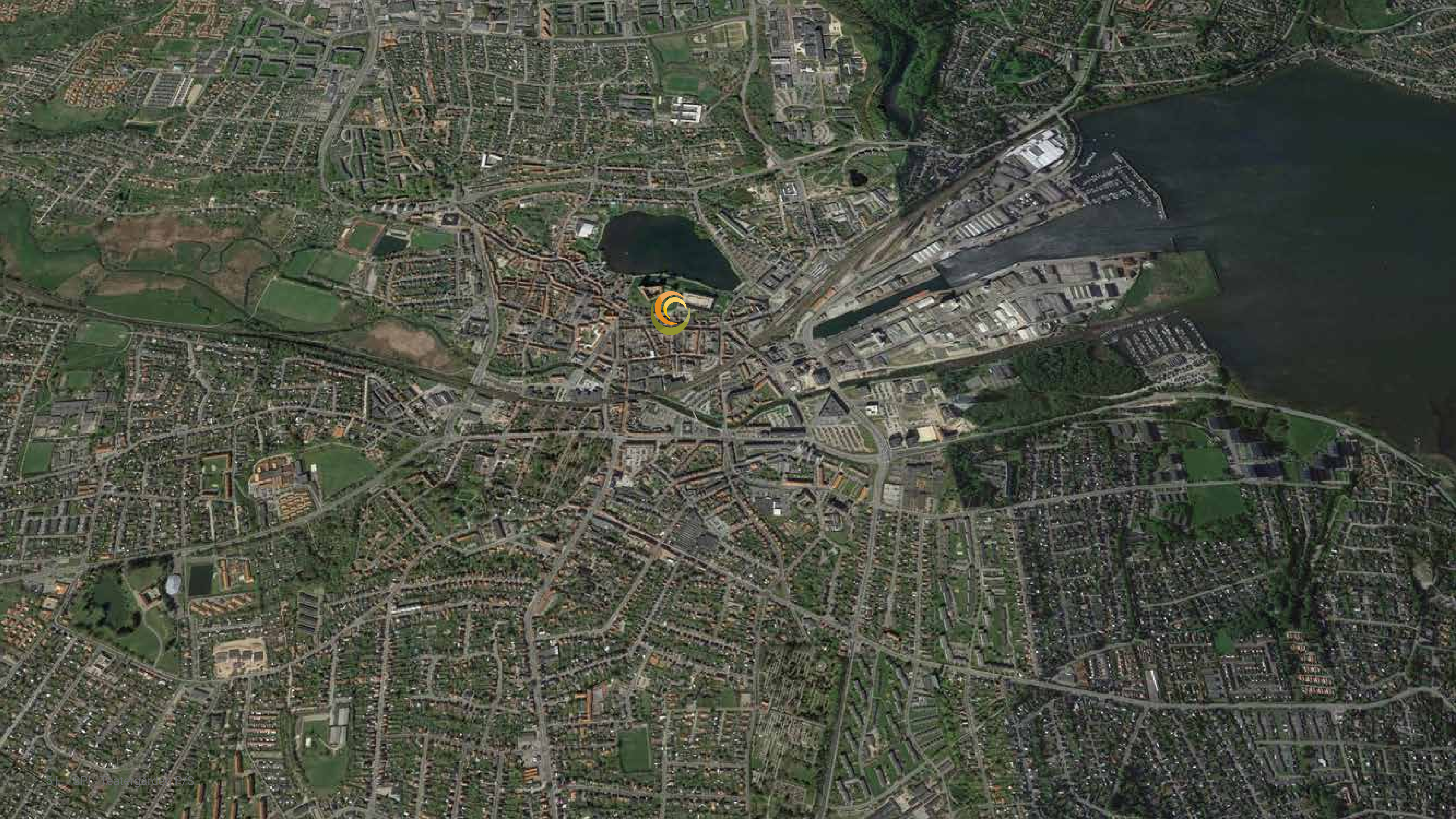
Indholdsfortegnelse

3	Projektpræsentation
33	Finansiering og budgetter
42	Risikofaktorer
46	Administration
49	Erklæringer
51	Vedtægter
53	Tegningsaftale

Præsentation af projektet







Derfor skal du investere i Kolding



Kolding - Syddanmarks studieby

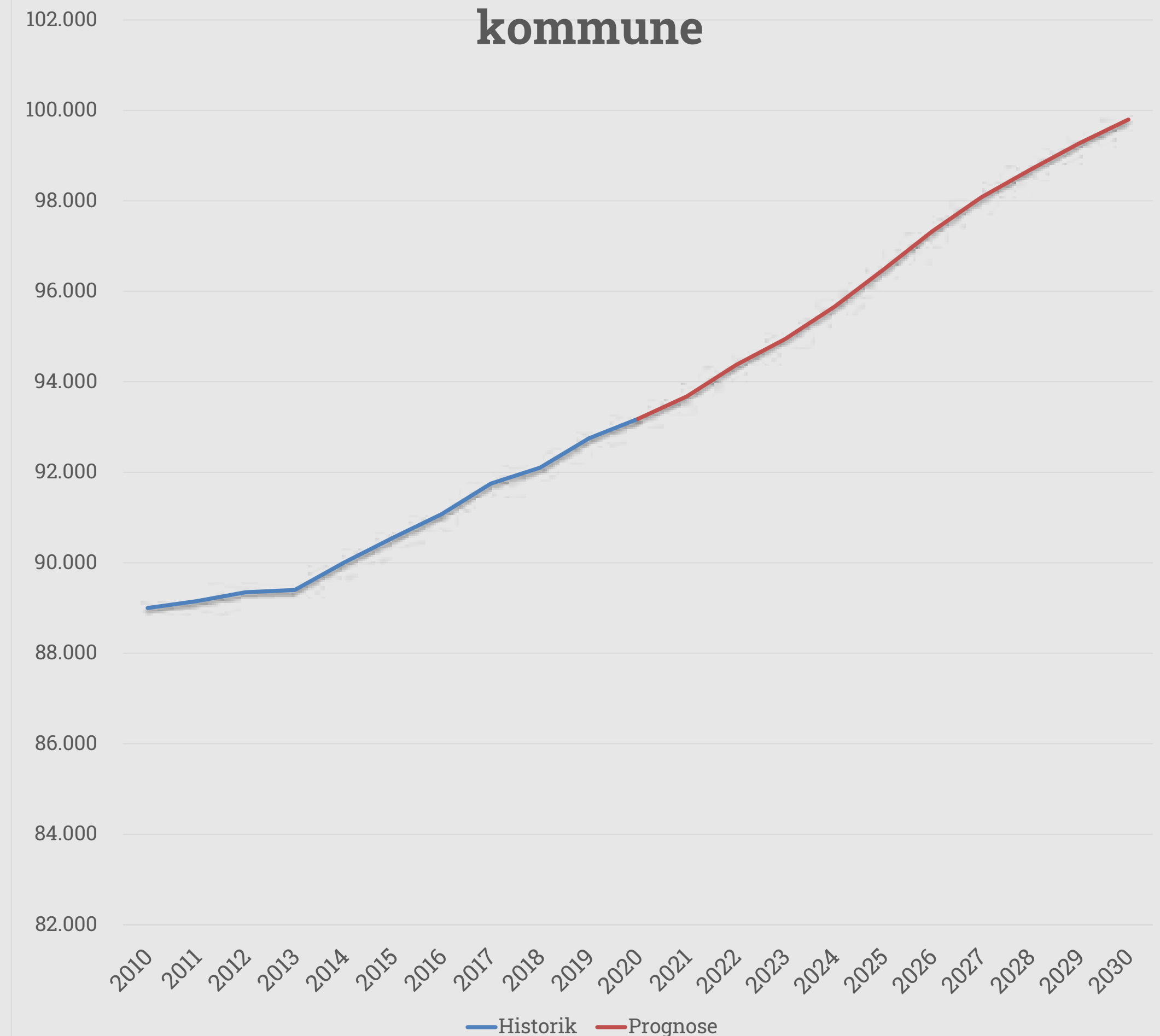
Kolding tiltrækker unge fra hele Syddanmark

Kolding er den perfekte studieby, og kendt for sine mange uddannelsesmuligheder. Kolding har et stort campusområde med mere end 5.000 studerende, og der er et bredt udvalg af uddannelser at vælge mellem. Der er derfor mulighed for at leve et aktivt studieliv tæt på både smuk natur og et rigt byliv med masser af sports- og kulturtilbud. Det afspejles blandt andet i en stigende positiv nettotilflytning til byen.

Fjordbyen Kolding

Den charmerende storby er en skøn blanding af historiske bygninger som f.eks. Koldinghus, Trapholt, grønne parker, caféer, kulturtilbud og et rigt handelsliv. Naturen består ligeledes af en fantastisk blanding af skovområder, gode badestrande og høje bakker med udsigt over fjorden.

Befolkningsprognose - Kolding kommune



Teatergården - midt i alt hvad Kolding kan byde på

Kulturelle Oplevelser

I Kolding Kommune finder du en lang række af kulturinstitutioner, som hver især arbejder på at skabe et bredt udvalg af enestående kulturtilbud for dig som borger eller som gæst. Hvad enten du er til kunstudstillinger, koncerter, design, teater, foredrag, oplevelser for børn eller kultur i naturen, byder muligheden sig i Kolding

Masser af uddannelsesmuligheder

Byen byder på et væld af forskellige uddannelsesinstitutioner, som f.eks;

- Designskolen Kolding
- Syddansk Universitet
- IBA Erhvervsakademi Kolding
- UC SYD – pædagoguddannelsen

De forskellige uddannelser gør det attraktivt for studerende at bosætte sig og studere i Kolding, og øger alt andet lige efterspørgslen på bynære, moderne boliger.

Restaurations- og festgaden

Jernbanegadet er centrum for café- og bylivet i Kolding, og man har derfor som lejer rig mulighed for at mødes med vennerne, og være social i form af f.eks. restaurationsbesøg eller natteliv.



To selskabsformer i et projekt

Teatergården er større end vores normale projekter, vi har derfor valgt at udbyde projektet i to selskabsformer. Det giver vores investorer en række fordele, uagtet om du investerer som privatinvestor og/eller selskabsinvestor.

Som investor kan du vælge at købe kapitalandele i det danske partnerselskab SPI - Teatergården P/S, eller i SPI - Teatergården A/S. Begge selskaber er stiftet af SPI - Ejendomme A/S, og følger den vanlige procedure med overdragelse af kapitalandele til investorerne efter projektet er fuldttegnet. SPI - Teatergården A/S er velegnet til dig med frie midler, samt kapitalselskaber (A/S og ApS). SPI - Teatergården P/S er velegnet til dig som ønsker at investere med midler fra virksomheds-skatteordningen. Partnerselskabet følger selskabslovens regler for aktieselskaber, og er derfor fuldt sammenligneligt med aktieselskabet. Dette giver investorer i SPI - Teatergår-

den P/S hensigtsmæssige styringsredskaber, samt transparenthed i forhold til skat, indflydelse, ledelse m.v.

Komplementar og kommanditist

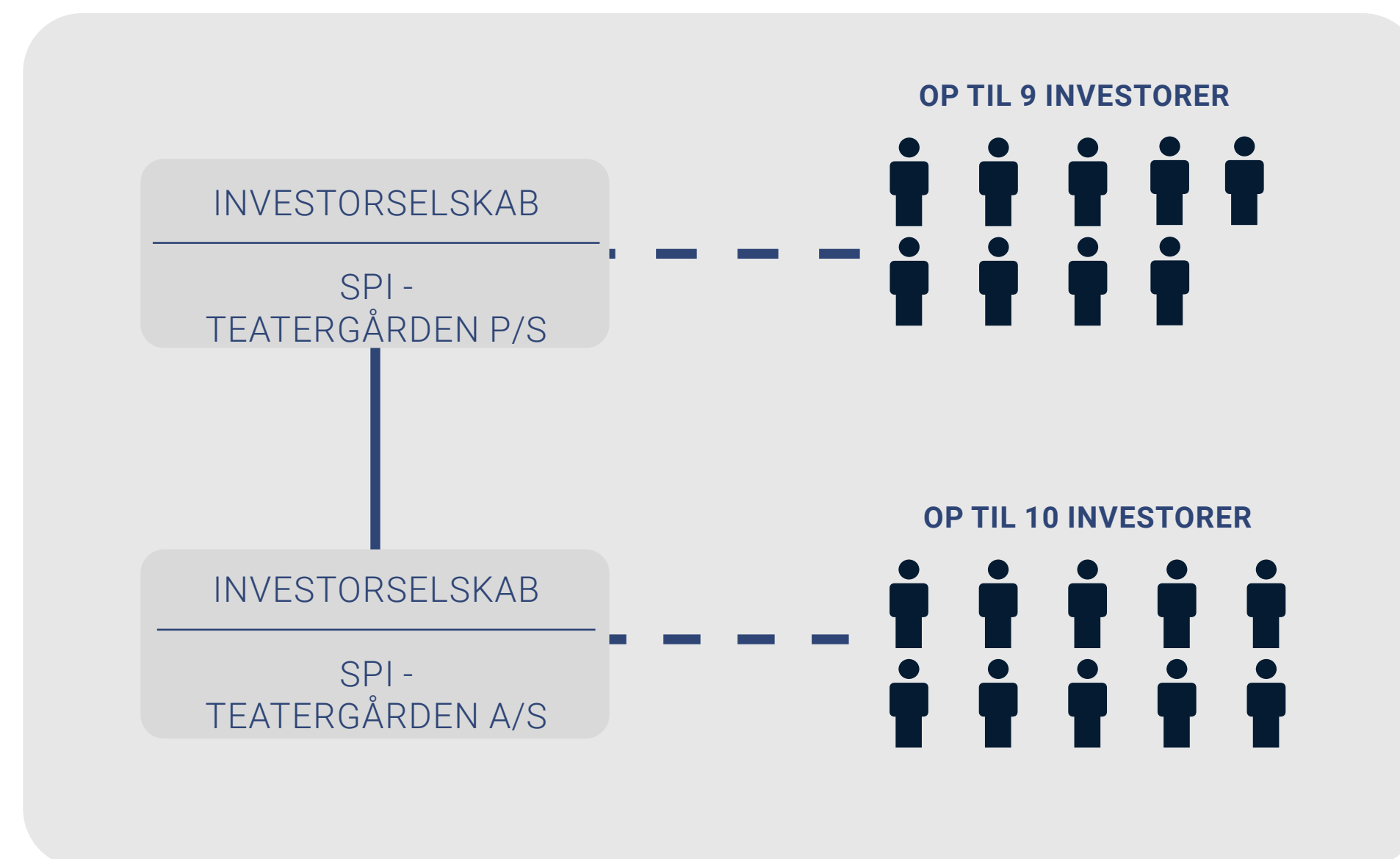
Et partnerselskab (P/S) består af to selskabstyper. En komplementar og en eller flere kommanditaktionærer. Investorerne er kommanditaktionærer, hæftelsens forpligtelser er begrænset til indskuddet (hvad der aftales med banken kommer derudover). Derudover hæfter komplementaren ubegrænset for selskabets forpligtelser. Risikoen for komplementaren er dog alene kapitalen på kr. 50.000. Komplementaren i selskabet er Komplementarselskabet Teatergården ApS. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer, hvilket giver en skattemæssig transparenthed i partnerselskabet. Selskabsformen er yderst velegnet til investering via virksomhedsskatteordningen.

SPI - Teatergården P/S

Der kan maksimalt være 10 ejere i SPI - Teatergården P/S. Selskabet vil blive ejet af 9 investorer og SPI - Teatergården A/S. De 9 investorer vil eje ca. 47 % af SPI - Teatergården P/S mens SPI - Teatergården A/S vil eje ca. 53 %. Du kan tegne kapitalandele både i SPI - Teatergården A/S og SPI - Teatergården P/S.

SPI - Teatergården A/S

Selskabet ejes af 100 % af investorerne efter deres aktier. Hele aktiekapitalen anvendes som indskud i SPI - Teatergården P/S.

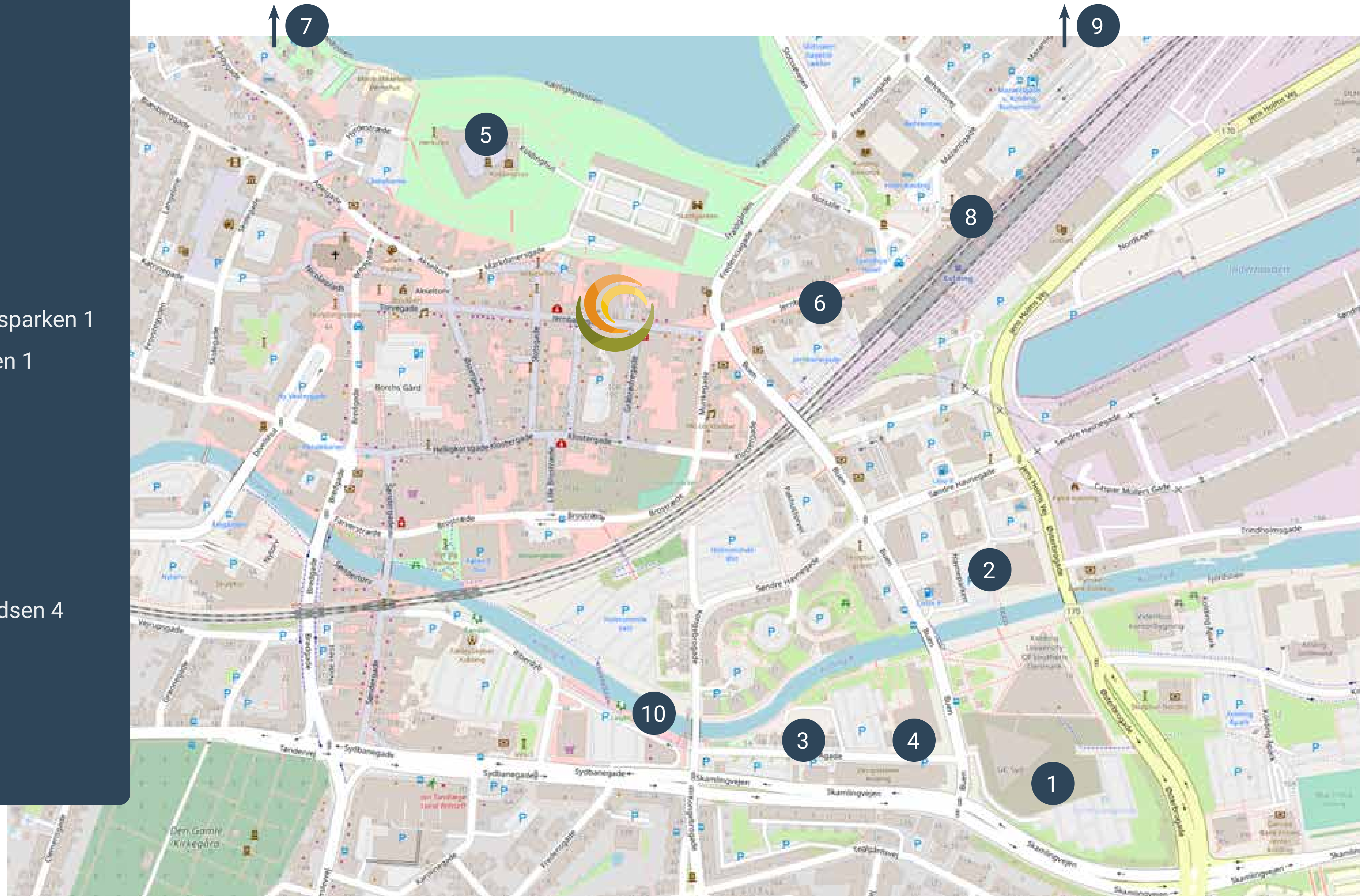


Kort



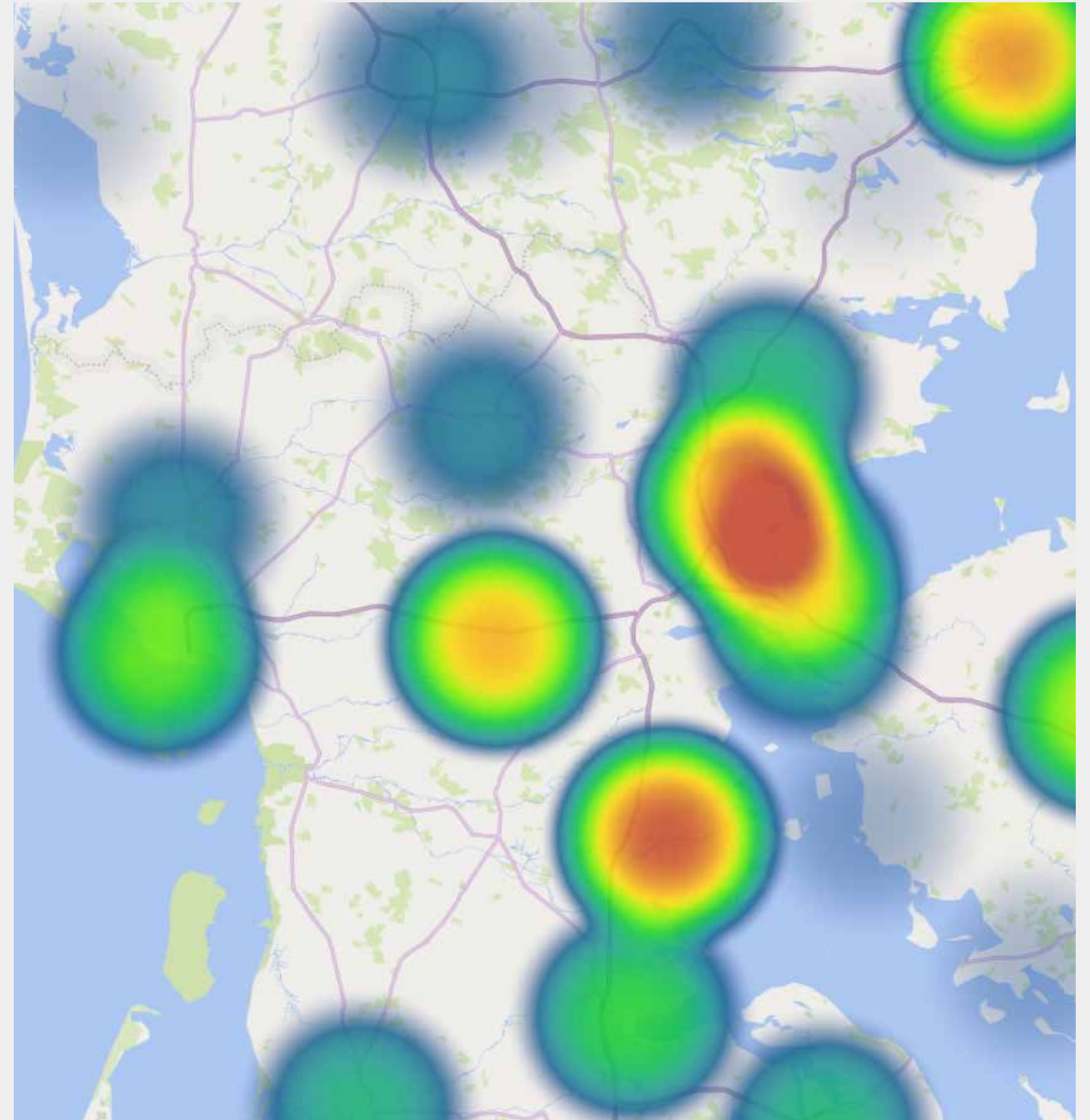
Ejendommen: Jernbanegade 13

1. Syddansk universitet: Universitetsparken 1
2. IBA Erhvervsakademi: Havneparken 1
3. Designskolen: Ågade 10
4. Sprogskolen Kolding: Ågade 27
5. Koldinghus: Koldinghus 1
6. Netto: Jernbanegade 48
7. Slotssøbadet: Hospitalsgade 16
8. Kolding banegård: Banegårdspladsen 4
9. Marielundskoven
10. Kolding Å



Tilflytning til Kolding

Som det ses på kortet, så kommer tilflyttere til Kolding primært fra Vejle, Fredericia, Haderslev og Aarhus.

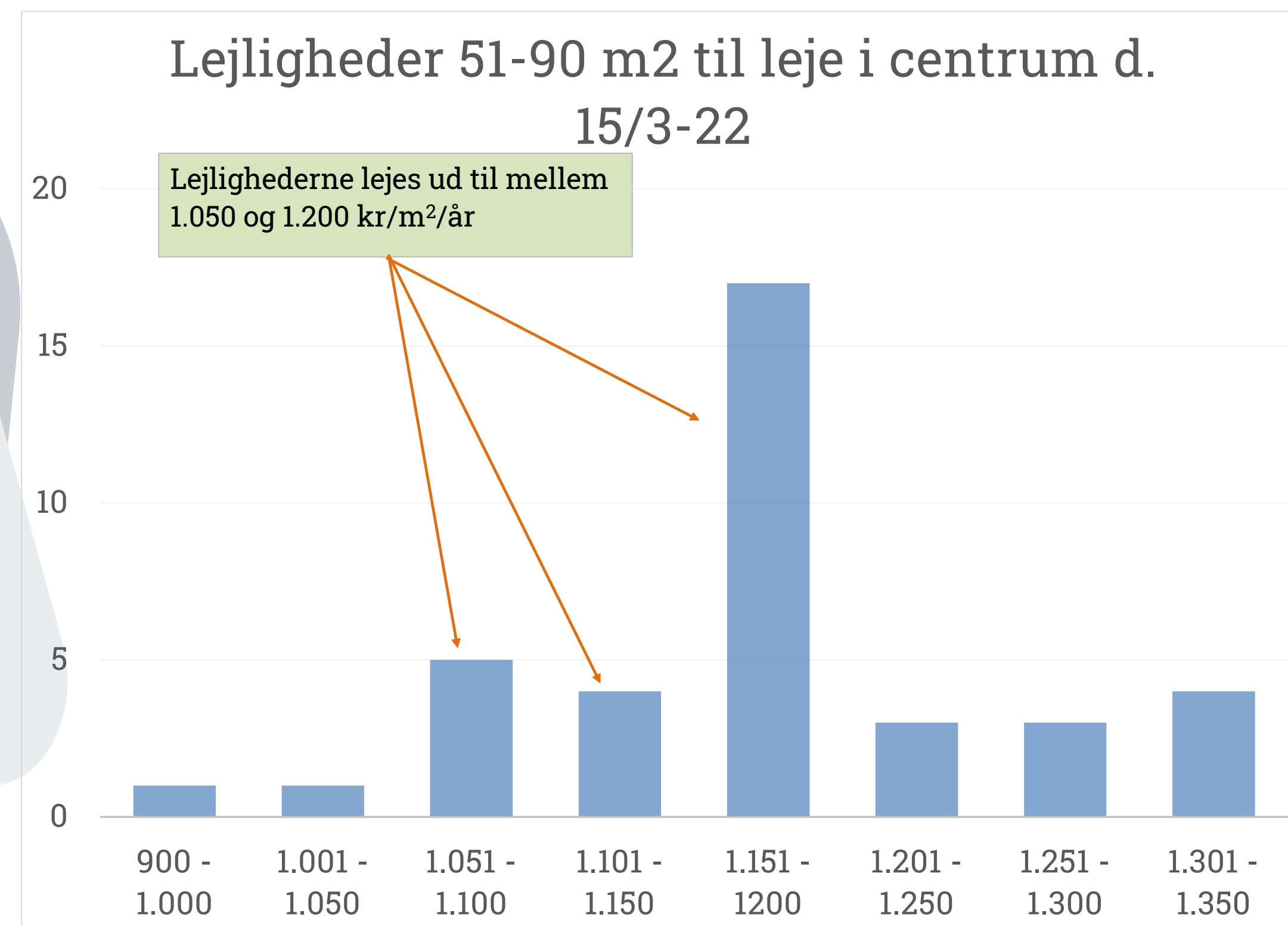


Udlejningssikkerhed er din sikkerhed

Udlejningen er motoren i ejendomsprojekter, vores fokus er derfor at finde projekter med de rigtige kvaliteter.

I Teatergården vil målgruppen af lejere primært være unge singles og par, der ønsker at bo helt centralt i Kolding. Tæt på uddannelse og byliv med barer, cafeer restauranter osv. Her vil Teatergården have en fast, høj efterspørgsel på lejemål, ligesom vi vurderer, at der her er en god balance mellem risiko og afkast.

- ✓ Beliggenheden
- ✓ Størrelsen
- ✓ Kvalitet
- ✓ Pris



* Kilde: www.boligportal.dk - Lejligheder til leje i Kolding centrum d. 15/3-22. Lejligheder af dårlig stand er frasorteret.

Boligerne

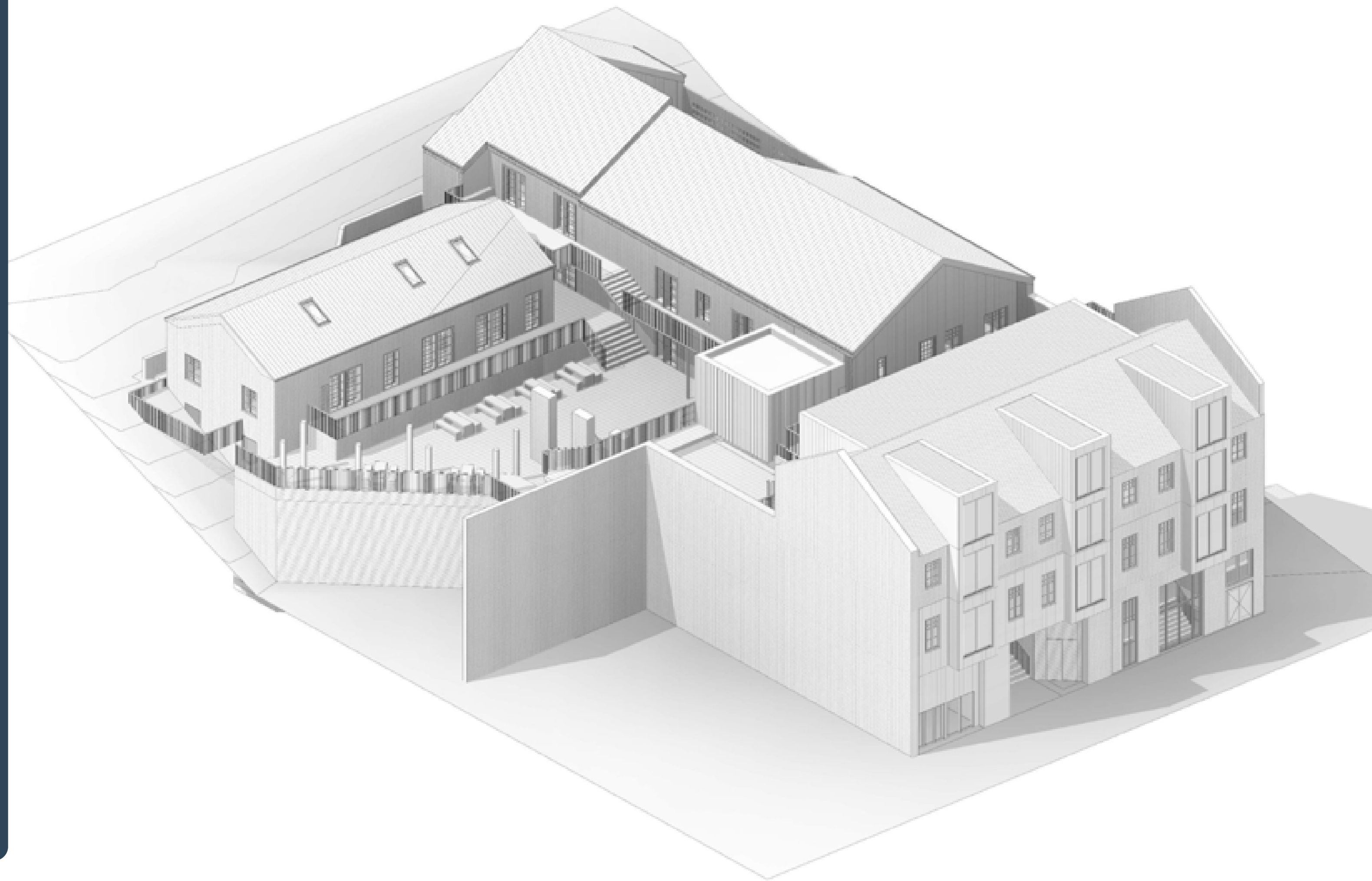


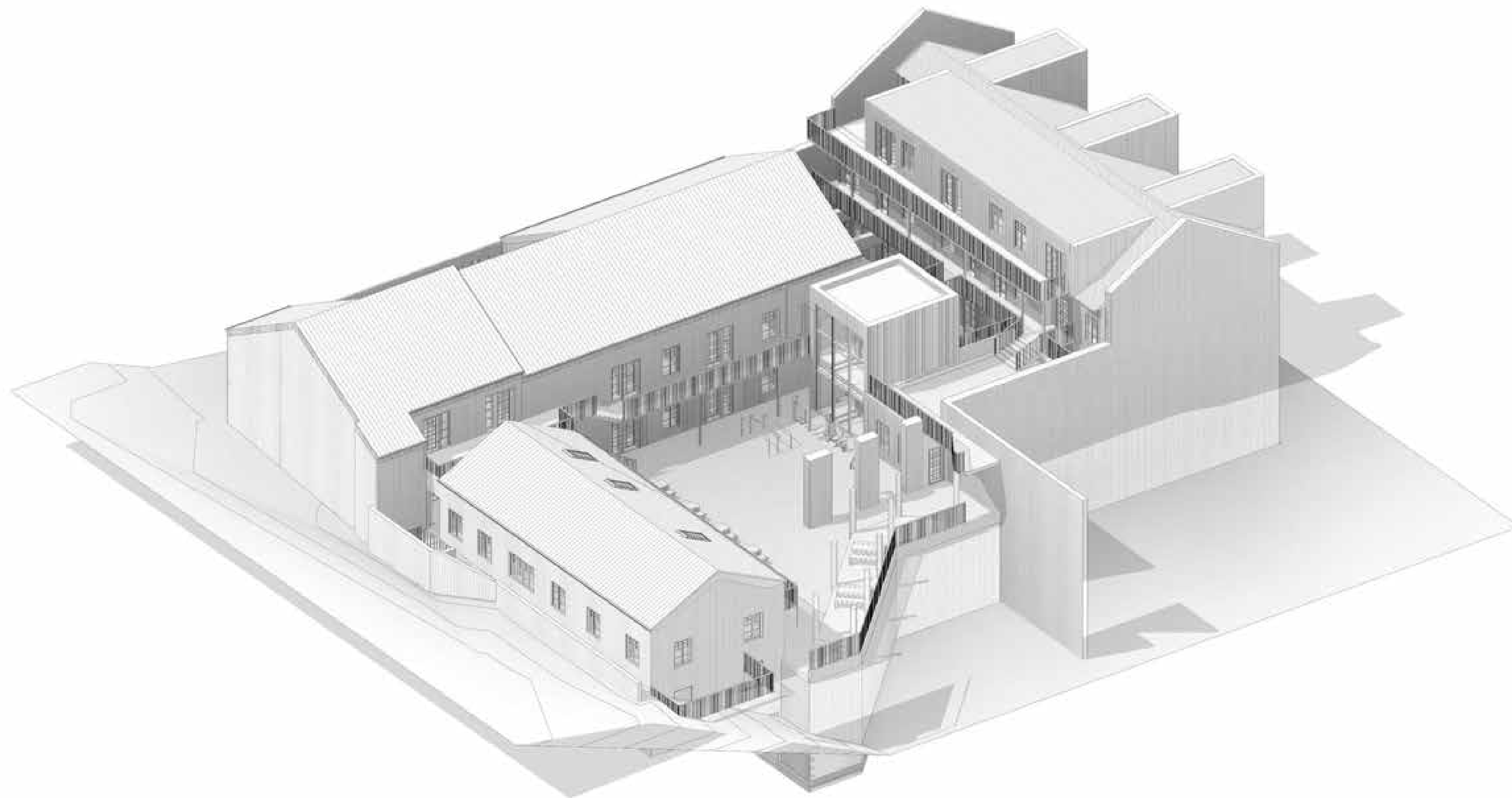
Spændende projekt med urbant fokus

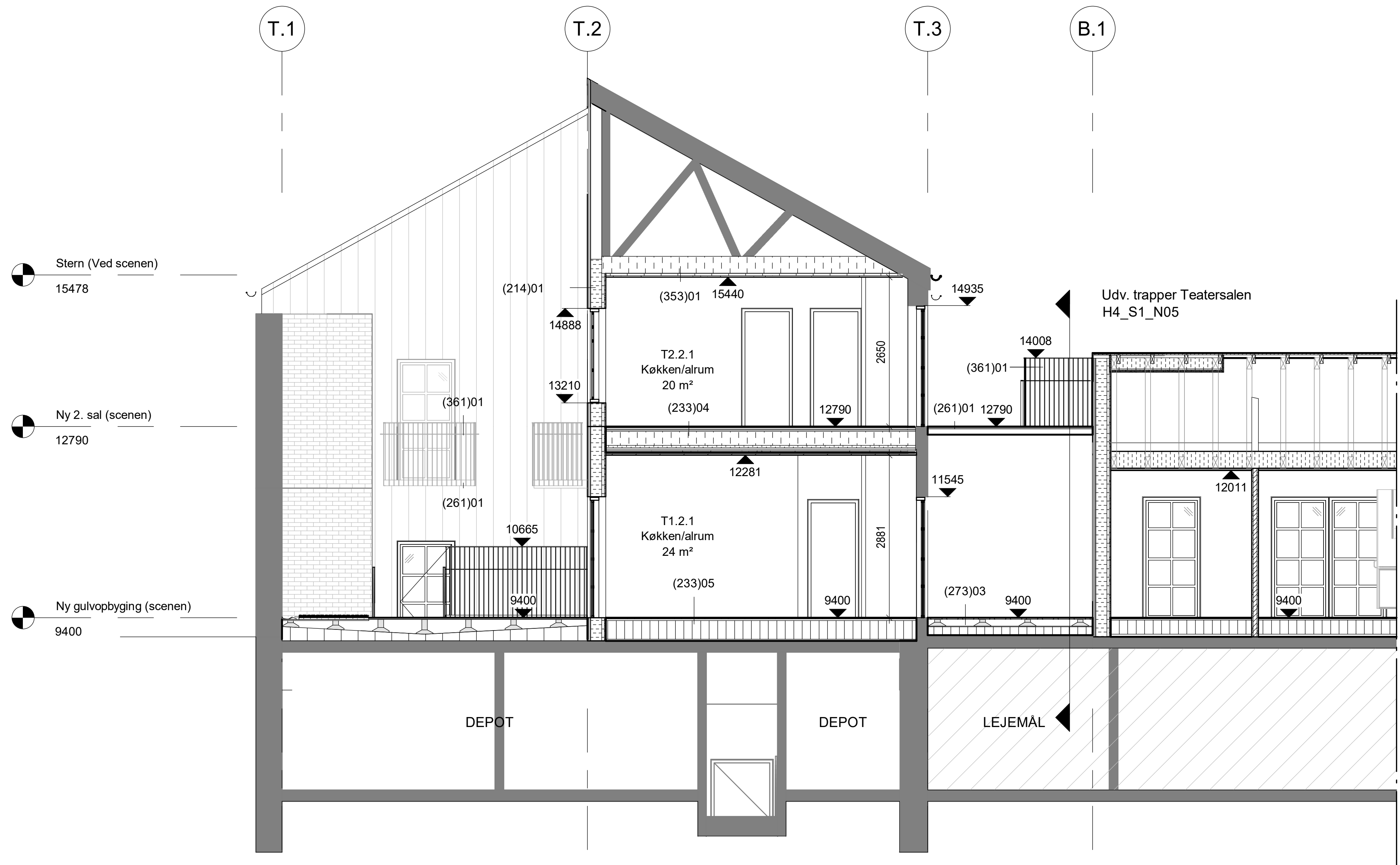
Teatergården har til hensigt at fremstå som et moderne og indbydende byggeri, med intentionen om at skabe et levende og kreativt fællesrum, hvor samværet er i fokus. Synergien imellem de forskelligartede boliger og erhvervslejemål er med til at fremme det ønskede urbane miljø.

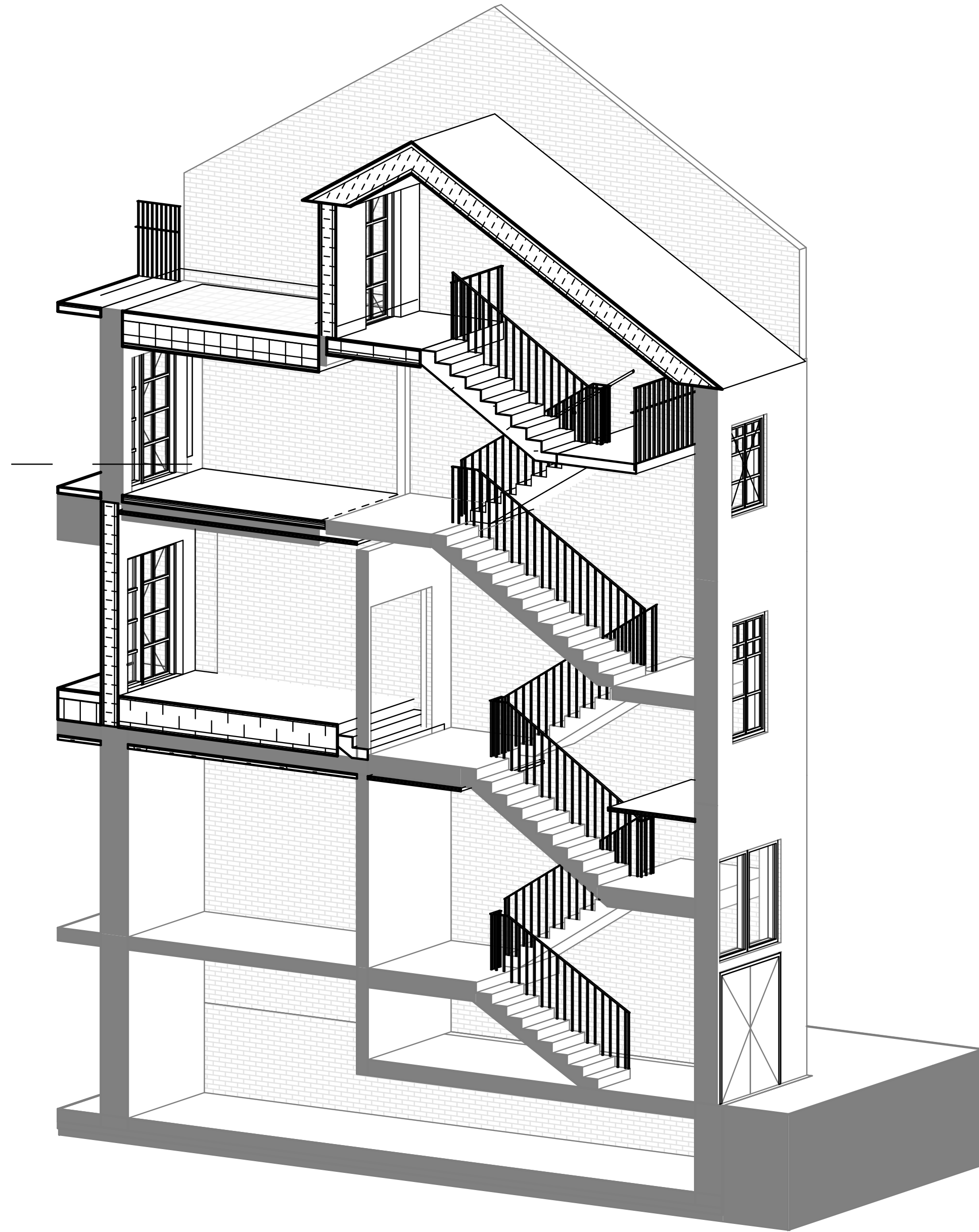
Projektet indeholder i alt 22 lejligheder, henholdsvis 2- og 3 værelses. Bygningen ud mod Jernbanegade indeholder 9 lejligheder, mens teaterbygningen indeholder 10 lejligheder, og den bagereste bygning ud imod koldinghus består af 3 lejligheder. De 3 erhvervslejemål ligger alle placeret i stuen direkte ud mod Jernbanegade.

Samtlige bygninger vil fremstå moderne og tidssvarende, men med et særligt arkitektonisk som gør ejendommene unikke.













Lækre materialer

Den iøjnefaldende facade er en kombination af det traditionelle og eksisterende, sammenfattet med det nye. Kvistene udføres i lakeret aluminium, og giver sammen med tidssvarende trælameller i fyrtræ og exner-murværk et flot helhedsindtryk. Der etableres porttelefon, og låse/adgangssystem med nøglebrik til trappeopgang, renovationsrum, kælderrum m.v. Desuden hustelefoner fra Scantron.

I lejlighederne er der benyttet lyddæmpende gulvunderlag, og brede laminatplanker i eg antigrå, som er meget modstandsdygtigt. Fliser på badeværelsesgulvene er store 60x60 i nuancerne manhattan chalk og trace mint.

Badeværelserne er bl.a. udstyret med væghængte Grohe toiletter med soft-close toiletsæder, Grohe brusearmatur og vandhane, afløb i brus linieafløb fra unidrain. Desuden flot og tidssvarende badeværelsesmøbel fra HTH, med dertilhørende spejl på 60x60.

Der forefindes desuden depotrum og cykelstativ til boligerne.

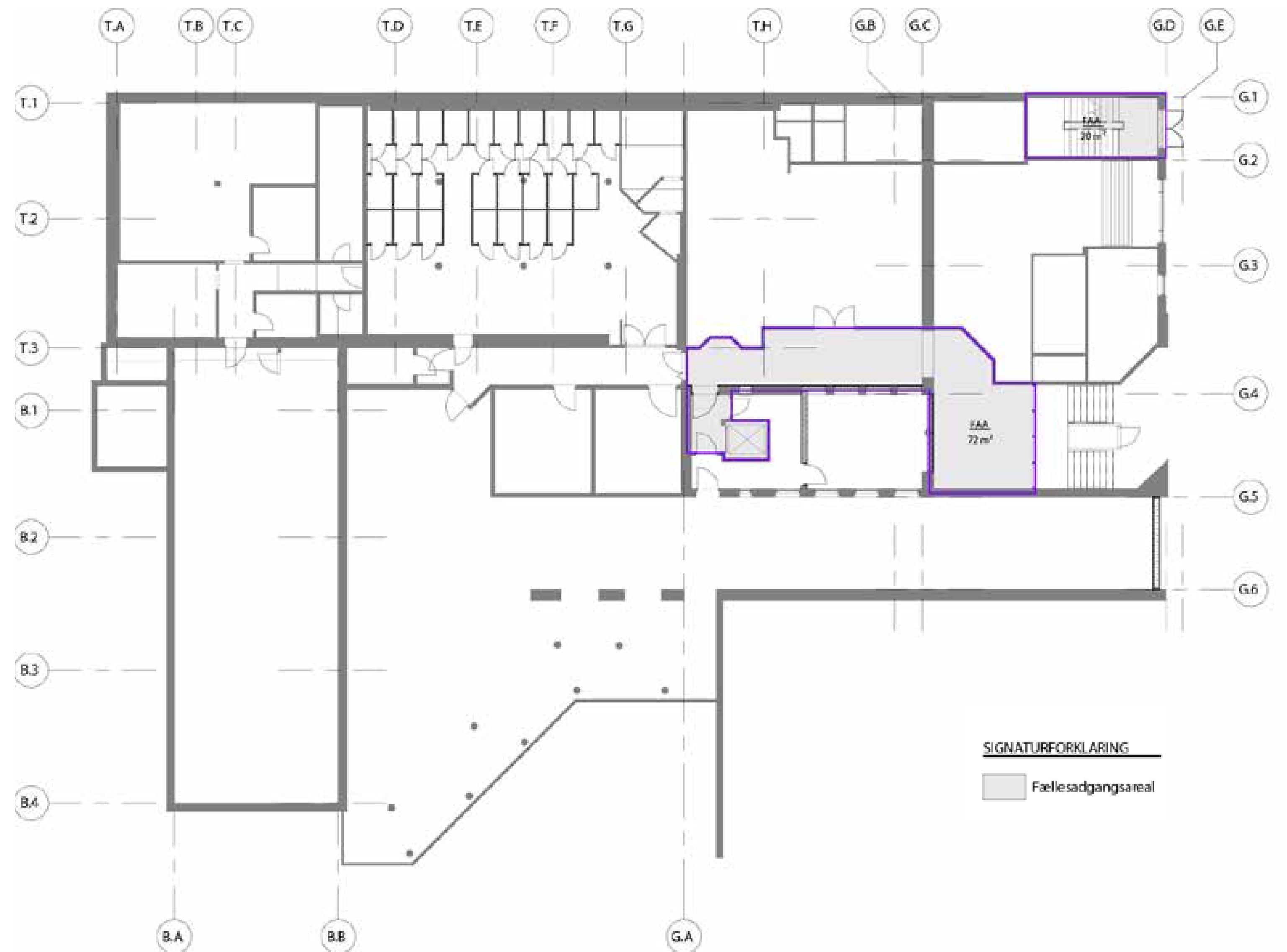


Plantejninger

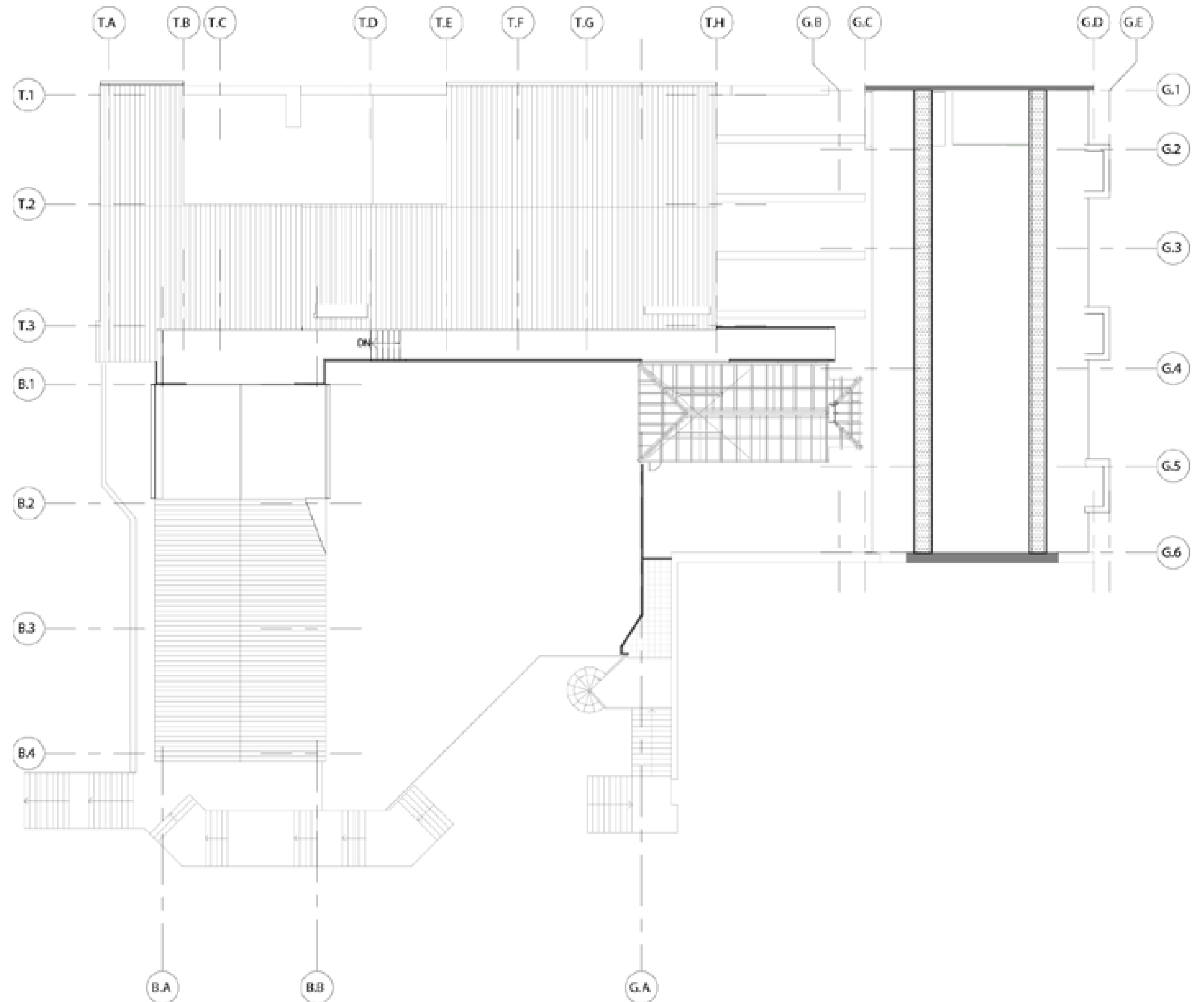
4 boliger <60 m²
7 boliger 61-70 m²
9 boliger 71-80 m²
2 boliger >81 m²
3 erhverv 270-640 m²



Plantegetninger



Plantegetninger



Historisk attraktivt at investere i ejendomme

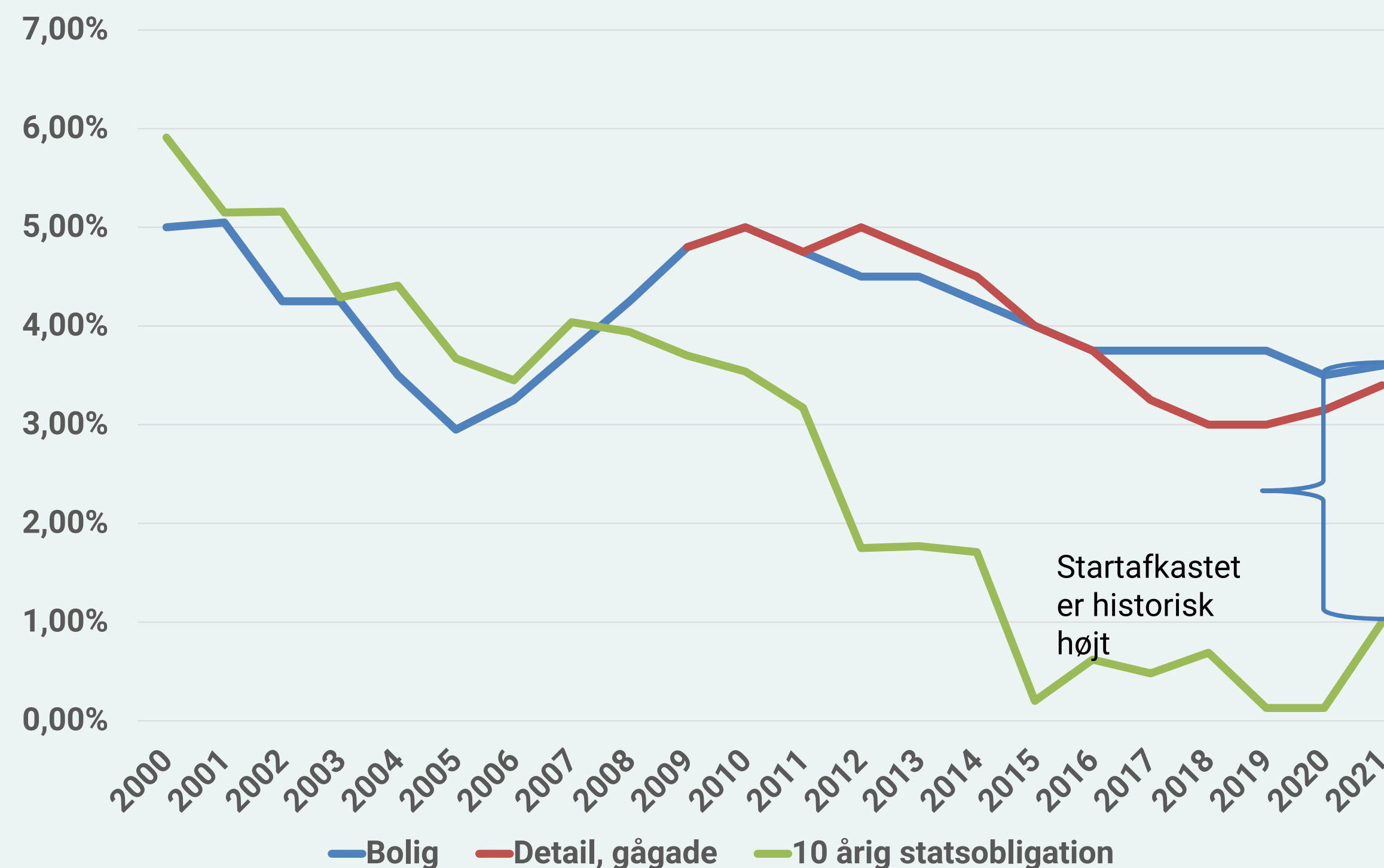
Vi har igennem de sidste 12 år set betydeligt rentefald, i mens afkastet på boligejendomme kun er faldet minimalt.

Boliginvestorer kan for tiden låne til renter, der aldrig er set lavere i Danmark. Når ejendomme som denne giver et startafkast, der er betydeligt højere end lånerenten, vil en belåning på 60-70% betyde, at en attraktiv ejendomsinvestering bliver yderst attraktiv med tanke på afkast.

Den lave rente betyder også, at lejeindtægterne kan falde med over 40%, mens det fortsat vil være muligt at betale renter, afdrag og driftsudgifter på boligerne.

Det gør investeringen særdeles robust.

Startafkast på ejendomme



Merafkast på ejendomme - Danmarks statistik

Aktiv opbelåning og udbytte

Projekter som dette med **aktiv opbelåning** er designet til løbende (første gang efter 5 år) at genbelåne op til den oprindelige belåningsværdi. Det **optimerer udbyttebetalingerne** til investorerne.

Projektet tillader at der udbetales store udbytter allerede efter godt 1,5 år. Vi har samtidigt valgt, ikke at fokusere på gældsnedbringelse, men løbende genbelåne ejendommen, i takt med at det kan lade sig gøre. Det giver mulighed for efter ca. 5 år at udbetale ekstra høje udbytter. Det kan lade sig gøre når ejendommene er velplacerede og drifter godt. Disse ejendomme taber ikke i værdi, og finansieringen vil derfor godt være med til løbende at opbelåne. Provenuet udbetaler vi som udbytter.



1. ÅR



2. ÅR



3. ÅR



4. ÅR



5. ÅR



6. ÅR



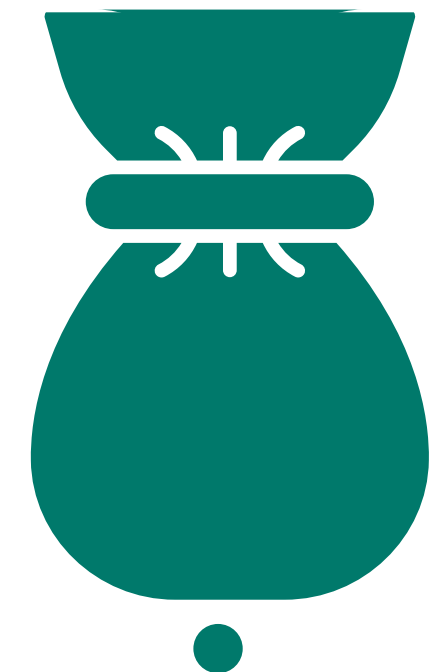
7. ÅR



8. ÅR



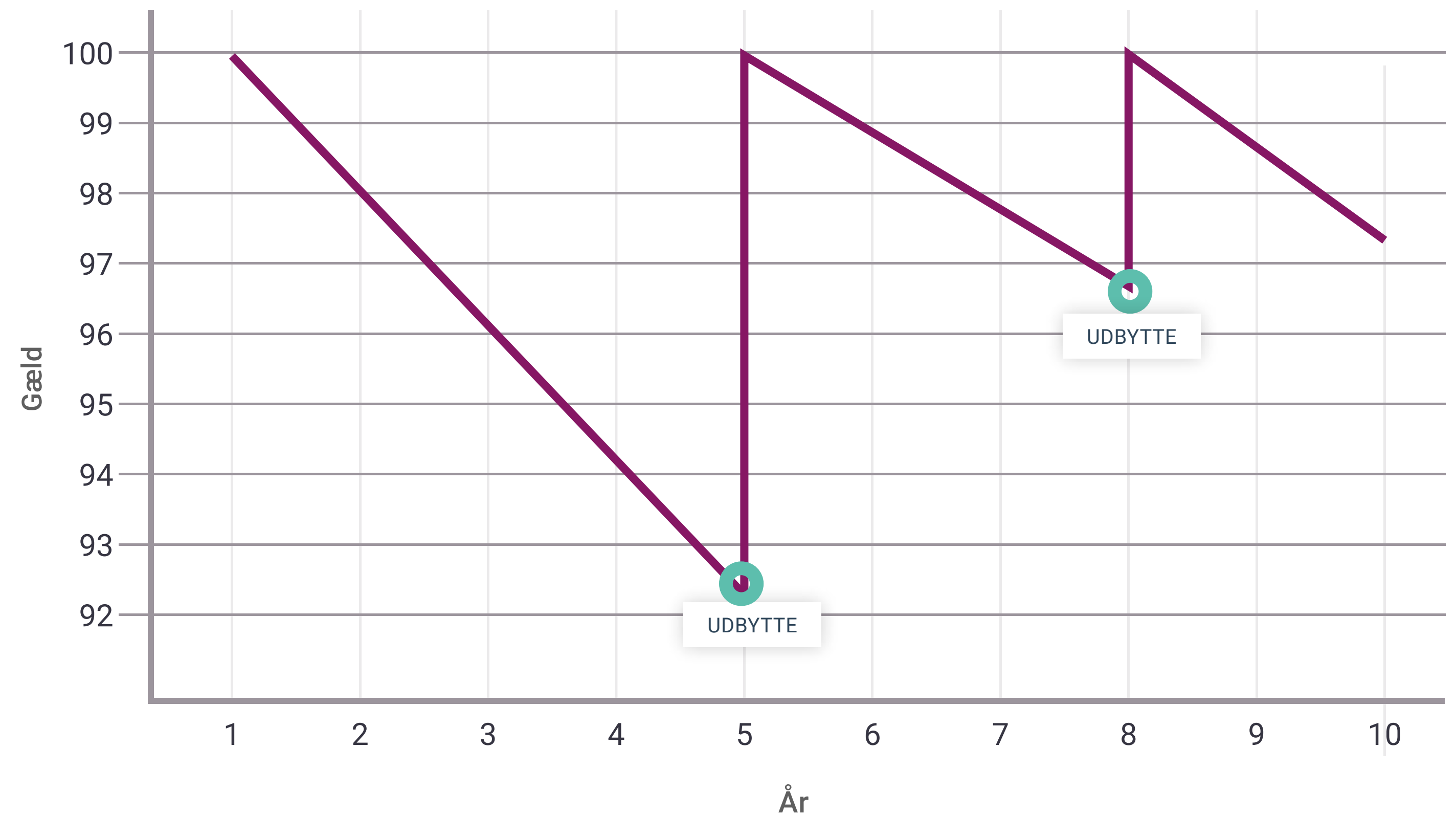
9. ÅR



10. ÅR

Gældsafvikling

Grundet vores meget attraktive købspris, vurderer vi, at der trods beskeden gældsnedbringelse, er stor sikkerhed i dette projekt.



Udbytte

Driften genererer hvert år et pænt overskud. Det er vores filosofi, at så længe der er penge til at sikre driften, skal resten udbetales til investorerne.

Vores samarbejdsbanker har den holdning, at når projektet er kommet godt i gang og det viser sig, at det lever op til budgetterne, så har de ikke problemer med løbende at genbelåne til købsprisen. Dette projekt planlægger vi løbende at genbelåne, og udbetale provenuet til investorerne.

Tabellen tager udgangspunkt i genbelåning UDEN værdistigning af ejendommen.

Når det er sagt, er det naturligvis op til investorerne at bestemme udbyttepolitikken.

År	Indbetaling / udbetaling	Udbytter
2022	-1.090.000	
2023	28.290	2,6%
2024	38.625	3,5%
2025	42.133	3,9%
2026	45.762	4,2%
2027	182.356	16,7%
2028	54.669	5,0%
2029	58.738	5,4%
2030	62.949	5,8%
2031	67.307	6,2%
2032	198.230	18,2%
2033	79.461	7,3%
2034	84.398	7,7%
2035	89.507	8,2%
2036	94.795	8,7%
2037	226.679	20,8%
2038	107.275	9,8%
2039	113.185	10,4%
2040	119.302	10,9%
2041	125.633	11,5%
2042	1.472.509	135,1%

Salgstrategi

Investeringshorisonten ved investering i SPI - Teatergården bør være min. 5 år, men det er naturligvis markedsudviklingen der afgør, hvornår det er mest fordelagtigt at sælge. Vi har af forsigtighedshensyn ikke regnet med værdistigninger i budgettet, men det er sandsynligt, at denne gode placering i Kolding vil få ejendommen til at stige i værdi.

Det er op til investorerne - med kyndig rådgivning fra os og lokale ejendomsmæglere - at vurdere, hvornår det er mest attraktivt at afhænde investeringen. Hvis ejendommen efter 20 år sælges

til samme startafkast, som de er købt ind til, vil investorerne, inklusiv de løbende udbytter, få udbetalt kr. 3.291.806,- pr. indskud på kr. 1.090.000,-.

Såfremt vi sælger ejendommen til et lavere startafkast vil udbetaligen stige. Eksempelvis vil en årlig værdistigning på 1 % (udover den automatiske huslejeregulering) betyde, at investorerne får udbetalt kr. 3.771.868,- ved salg efter 20 år.

**Investorerne får
samlet udbetalt
kr. 3.291.806 pr.
5,3 % investering
efter 20 år**

Din tryghed i investeringen

SPI – Ejendomme A/S er registreret hos Finanstilsynet (FT nr. 23188). Vi er forvalter af alternative investeringsfonde (også kaldet FAIF). Vi er reguleret efter Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, som sikre ensformighed, kontrol og transparens i de produkter vi tilbyder.

Potentielle investorer kan altid kontakte Finanstilsynet og oplyse vores FT nr. for at bekræfte at vi er underlagt deres tilsyn.

Din største tryghed

At foretage en ejendomsinvestering som denne er for langt de fleste mennesker en stor beslutning. Det er derfor vigtigt at vælge de rigtige partnere at investere hos. Hos SPI – Ejendomme har vi som en ekstra sikkerhed ud over vores interne kompetencer valgt at entrere med nogle af Danmarks bedste specialister på de centrale dele af købsprocessen – det er kun naturligt for os.



Din største tryghed

At foretage en ejendomsinvestering som denne er for langt de fleste mennesker en stor beslutning. Det er derfor vigtigt at vælge de rigtige partnere at investere hos. Hos SPI – Ejendomme har vi som en ekstra sikkerhed ud over vores interne kompetencer valgt at entrerer med nogle af Danmarks bedste specialister på de centrale dele af købsprocessen – det er kun naturligt for os.



Købsaftalen og den juridisk due diligence

Centralt for købet er naturligvis købsaftalen. I forhandlingerne assisteres SPI – Ejendomme af advokatfirmaet HjulmandKaptains specialister indenfor ejendomshandel. Samtidigt foretager HjulmandKaptain en gennemgribende gennemgang af alle nødvendige dokumenter omhandlende ejendomshandlen og udarbejder en due diligence rapport. Hvis rapporten viser at ejendommen på alle betydende punkter ikke lever op til dette prospekt droppes handlen.



Regnskabsmæssig og økonomisk gennemgang

Sælgers revisors præsenterer os inden handlens gennemføres for hans opgørelse. Vi beder vores revisor - Martinsen - sikre at tallene lever op til det, vi har aftalt i købsaftalen og ikke mindst til det vi har lovet i prospektet. Skulle der være betydelige forskelle droppes handlen.



Teknisk gennemgang

Endeligt beder vi den landsdækkende rådgivningsfirma - Botjek - om at lave en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Denne gennemgang vil altid indeholde nogle fejl og mangler. Ved betydende fejl og mangler bliver disse udbedret i forbindelse med handlen.

Fælles for alle rådgiverne er, at hvis de ikke kan bekræfte hvad vi præsenterer overfor investorerne bliver handlen ikke gennemført.

Sådan kommer vi i MÅL

For at deltage som investor skal du udfylde tegningssaftalen. Tegningen foregår efter først til mølle – princippet.

Det er vores anbefaling, at du inden du udfylder tegningssaftalen – sammen med din økonomiske rådgiver, gerne en revisor – nøje gennemgår det udleverede materiale. Husk i øvrigt på, at din bankrådgiver blandt andet er ansat til at sælge bankens egne investeringsprodukter, så vi anbefaler at du vælger en anden og uvildig rådgiver.

Når vi modtager tegningssaftalen med din underskrift vil processen se således ud:



Finansiering og budgetter

Finansiering af ejendommene

13061 OK. Værn

	REALKREDITLÅN 1	REALKREDITLÅN 2	REALKREDITLÅN 3
Lånebeløb	kr. 12.208.000	kr. 12.208.000	kr. 6.800.000
Løbetid	30 år	30 år	30 år
Rentebinding	5-års fast rente	30-års fast rente	30-års fast rente
Rente	2,00 % er anvendt i budgettet (inkl. bidrag)	3,70 % er anvendt i budgettet (inkl. bidrag)	3,70 % er anvendt i budgettet (inkl. bidrag)
Afvikling	10-års afdragsfrihed	Afdrag	Afdrag
Sikkerhed	Pantebrev	Pantebrev	Pantebrev
Hæftelse fra investorene	INGEN	INGEN	Kr. 358.105

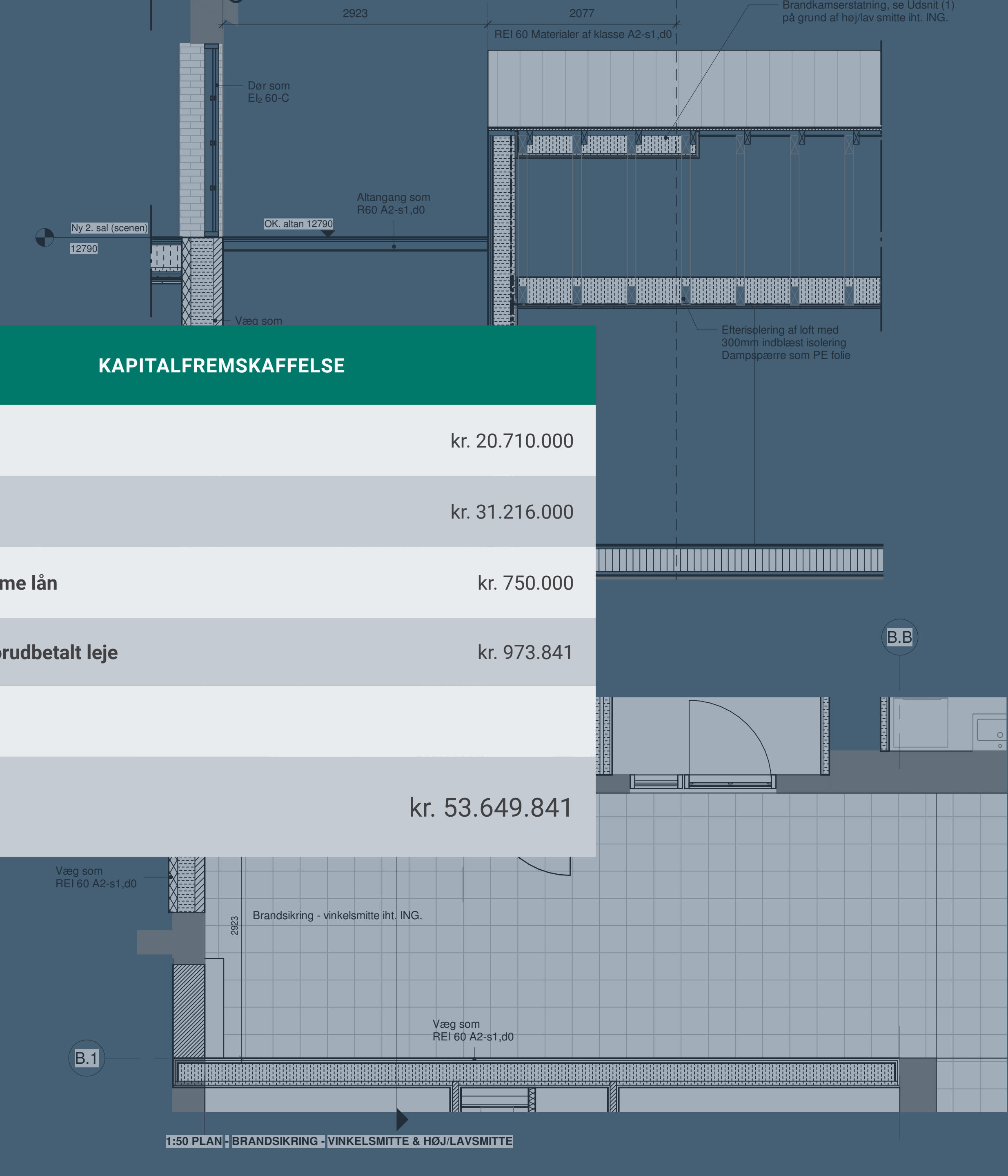
Desuden stiller SPI - Ejendomme et lån på kr. 750.000 til rådighed. Lånet afdrages over 12 mdr. og renten er 3,7 % p.a. Lånet hjemtages når vi overtager byggeriet. Renten er derfor ikke låst fast.

Kapitalanvendelse- og fremskaffelse

KAPITALANVENDELSE	
Køb af ejendomme	kr. 50.000.000
Advokat og revisor*	kr. 177.611
SPI-ejendomme	kr. 3.000.000
Etableringsomk. Tinglysning, bank og realkredit*	kr. 436.632
Kontantbeholdning ved opstart*	kr. 35.598
Samlet	kr. 53.649.841

*ESTIMERET

KAPITALFREMSKAFFELSE	
Aktiekapital	kr. 20.710.000
Realkreditlån	kr. 31.216.000
SPI - Ejendomme lån	kr. 750.000
Deposita og forudbetalt leje	kr. 973.841
Samlet	kr. 53.649.841



Lejeindtægter og udgifter

DRIFT UDGIFTER	
Tomgang	kr. 64.766
Ejendomsskat	kr. 226.384
Forsikring	kr. 31.600
Udvendig vedligehold, 30 kr/m2, inkl. moms	kr. 94.950
El, vicevært, renovation og diverse, inkl. moms	kr. 124.720
Ejendomsadministration, inkl. moms	kr. 85.000
Selskabsadministration, inkl. moms	kr. 60.000
Revisor, inkl. moms	kr. 20.000
Samlet	kr. 707.420

DRIFTSINDTÆGTER	
Bruttoleje	kr. 3.238.324
Samlet	kr. 3.238.324

Startafkast ejendom

(Bruttoleje - Driftsudgifter) * 100

Købesum - (Forudbetalt leje depositum)

= Startafkast

(kr. 3.238.324 - kr.707.420) * 100

kr. 50.000.000 - kr. 973.741

= 4,16 %

Indskudskapitalens forrentning

(Resultat før skat - Afskriv. og værdiregu.) * 100

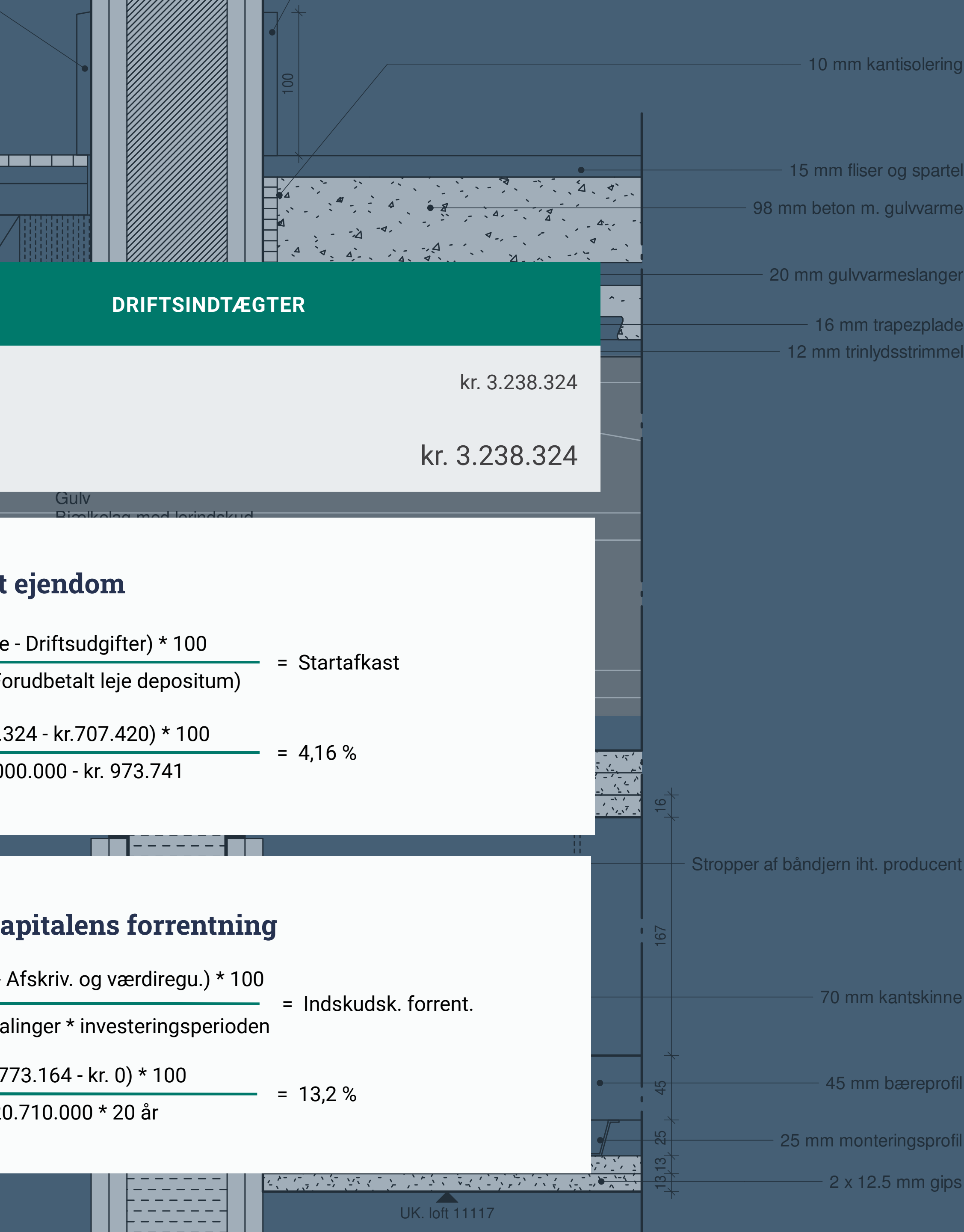
Investorindbetalinger * investeringsperioden

= Indskudsk. forrent.

(kr. 54.773.164 - kr. 0) * 100

kr. 20.710.000 * 20 år

= 13,2 %



Resultatopgørelse

Balance, KR. 1.000

ÅR	LEJE	DRIFTOMK. INKL. EJEN- DOMSSKAT	ADM.OMK	NETTOLEJE	RENTEUDGIFTER	RESULTAT FØR SKAT	SELSKABSSKAT	Resultat efter skat
2022	1.568	239	99	1.230	489	741	163	578
2023	3.238	511	197	2.531	942	1.589	350	1.240
2024	3.352	529	203	2.619	911	1.708	376	1.333
2025	3.469	547	211	2.711	889	1.822	401	1.421
2026	3.590	566	218	2.806	866	1.940	427	1.513
2027	3.716	586	226	2.904	947	1.957	430	1.526
2028	3.846	607	233	3.006	927	2.079	457	1.622
2029	3.981	628	242	3.111	905	2.206	485	1.721
2030	4.120	650	250	3.220	883	2.337	514	1.823
2031	4.264	673	259	3.333	859	2.473	544	1.929
2032	4.414	696	268	3.449	947	2.502	550	1.951
2033	4.568	681	277	3.610	927	2.683	590	2.093
2034	4.728	705	287	3.736	905	2.831	623	2.208
2035	4.893	729	297	3.867	883	2.984	657	2.328
2036	5.065	755	307	4.002	859	3.143	691	2.451
2037	5.242	781	318	4.142	947	3.195	703	2.492
2038	5.425	809	329	4.287	927	3.361	739	2.621
2039	5.615	837	341	4.437	905	3.532	777	2.755
2040	5.812	866	353	4.593	883	3.710	816	2.894
2041	6.015	897	365	4.753	859	3.894	857	3.037
2042	6.226	928	378	4.920	835	4.084	899	3.186

Indskudskapitalens forrentning (se side 36)

13,2 %

Balance

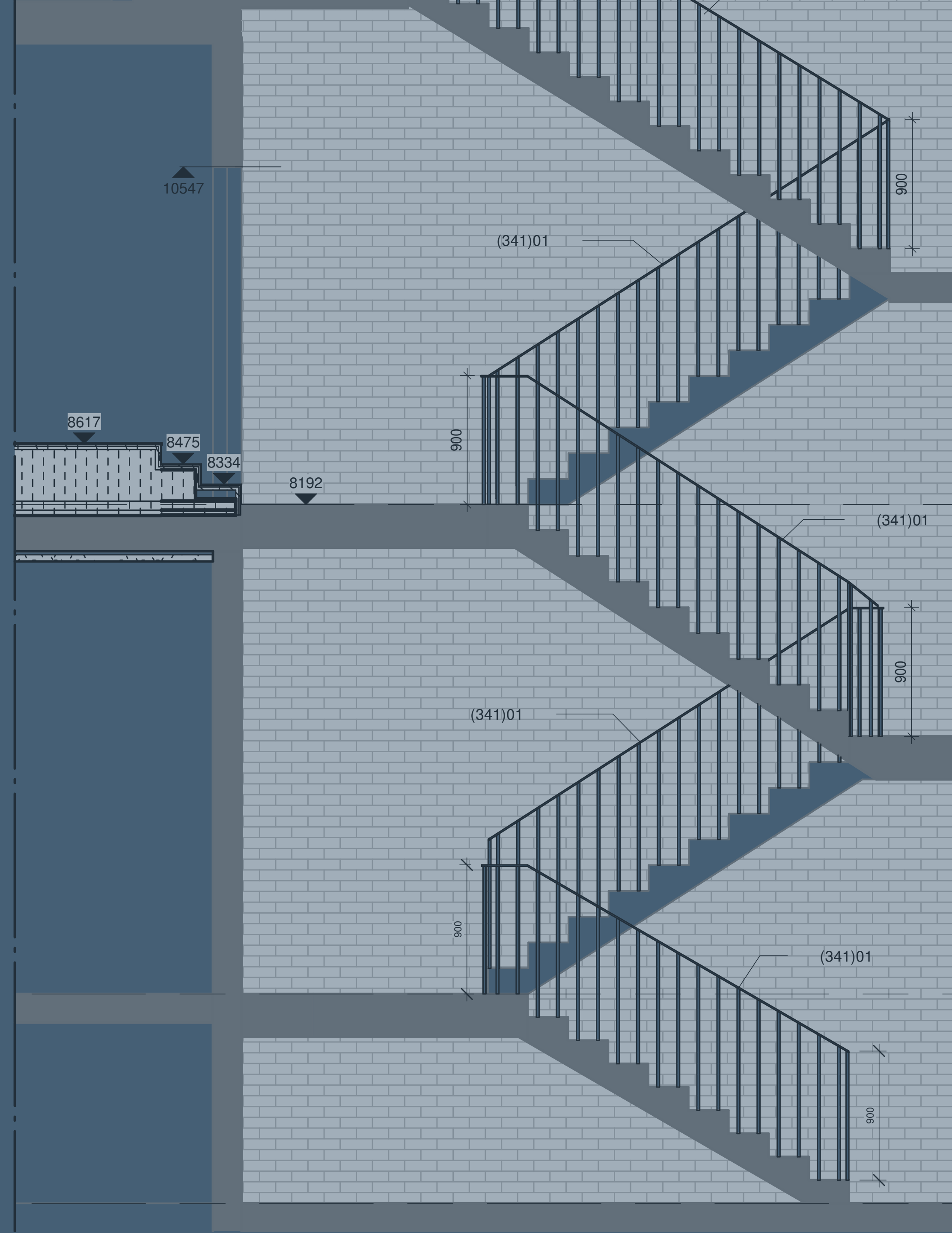
Resultatopgørelse, ultimo året, KR. 1.000

ÅR	EJENDOMME	LIKVID BEHOLDNING	AKTIVER I ALT	EGENKAPITAL	LÅN INKL. UDSKUDT SKAT	DEP./FORUDB. LEJE	PASSIVER I ALT
2022	53.614	36	53.650	20.835	31.701	974	53.510
2023	53.614	36	53.650	21.460	31.057	974	53.491
2024	53.614	36	53.650	22.059	30.617	974	53.650
2025	53.614	36	53.650	22.680	29.996	974	53.650
2026	53.614	36	53.650	23.323	29.353	974	53.650
2027	53.614	36	53.650	21.461	31.215	974	53.650
2028	53.614	36	53.650	22.044	30.632	974	53.650
2029	53.614	36	53.650	22.648	30.028	974	53.650
2030	53.614	36	53.650	23.276	29.400	974	53.650
2031	53.614	36	53.650	23.926	28.750	974	53.650
2032	53.614	36	53.650	21.991	30.685	974	53.650
2033	53.614	56	53.670	22.574	30.122	974	53.670
2034	53.614	56	53.670	23.179	29.517	974	53.670
2035	53.614	56	53.670	23.806	28.890	974	53.670
2036	53.614	56	53.670	24.456	28.240	974	53.670
2037	53.614	56	53.670	22.489	30.207	974	53.670
2038	53.614	56	53.670	22.910	29.786	974	53.670
2039	53.614	56	53.670	23.515	29.181	974	53.670
2040	53.614	56	53.670	24.142	28.554	974	53.670
2041	53.614	56	53.670	24.792	27.904	974	53.670

Likviditetsbudget

Likviditetsbudget investor - ved salg år 20 (ejerandel 5,3 %)

ÅR	INDBETALING / UDBE- TALING	UDBYTTE I PROCENT
2022	-1.090.000	
2023	28.290	2,6%
2024	38.625	3,5%
2025	42.133	3,9%
2026	45.762	4,2%
2027	182.356	16,7%
2028	54.669	5,0%
2029	58.738	5,4%
2030	62.949	5,8%
2031	67.307	6,2%
2032	198.230	18,2%
2033	79.461	7,3%
2034	84.398	7,7%
2035	89.507	8,2%
2036	94.795	8,7%
2037	226.679	20,8%
2038	107.275	9,8%
2039	113.185	10,4%
2040	119.302	10,9%
2041	125.633	11,5%
2042	1.472.509	135,1%
Hele perioden	3.291.806	



Budgetforudsætninger

SPI - Ejendomme har anvendt oplysninger og beløb anført nedenfor ved udarbejdelsen af budgettet.

Budgettet forudsætter, at SPI – Teatergården A/S overtager ejendommen og driften heraf 1. juli 2022. Budgetperioden er fastlagt som 10 år fra 1. april 2022 til og med 31. december 2042. Både lejeindtægter og driftsudgifter reguleres årligt med 3,5 %.

Værdiregulering af ejendommen

Der er ikke forudsat løbende værdistigninger. En værdistigning vil derfor forøge afkastet.

Skat

Både selskabsaktionærer og personlige aktionærer kan investere i Selskabet. Selskabsaktionærer, der ejer mere end 5,3 % af aktiekapitalen, skal ikke beskattes af udbytte fra selskabet eller avance ved salg af aktierne. Tab er ikke fradragsberettiget.

Personlige aktionærer kan investere i selskabet for frie midler eller for pensionsmidler. For personlige aktionærer beskattes udbytte som aktieindkomst. Ligeledes beskattes avance ved salg af aktier i Selskabet som aktieindkomst.

Administration

SPI - Ejendomme modtager et honorar for administration af ejendommen på kr. 85.000 inkl. moms pr. år. Samt kr. 60.000 inkl. moms pr. år. for administration af selskabet.

Vedligehold af ejendommen

Budgettet til vedligeholdelse af ejendommen er bestemt på baggrund af vores erfaring fra lignende projekter.

Der er afsat 30 kr./m² p.a. inkl. moms til udvendig vedligeholdelse og andet. Lejerne varetager den indvendige vedligeholdelse.

Belåning

Se afsnittet finansiering.

Udskudt skat

Ejendommen overtages i ét selskab. Den udskudte skat er et udtryk for, at ejendommen aftalte købesum udgør en værdi, der er højere end den oprindelige opførelsesværdi. Værdiforskellen udløser en udskudt skat, der afsættes som en gældspost med 22% af forskelsværdien. Posten er rentefri og forfalder kun til betaling, hvis ejendommen handles ud af selskabet. Den udskudte skat kan ændre sig. Hvis den falder vil det kunne betyde at investorerne skal indbetale yderligere og afkastet vil derfor falde.

Honorar til SPI - EJENDOMME

SPI - Ejendommens honorar i forbindelse med gennemførelsen af købet og salg til investorerne andrager 5,6% af projektsummen - svarende til

kr. 3.000.000.

Tomgang

Vi regner med, at fire lejligheder skal genudlejes pr. år, og at der er 45 dages tomgang pr. genudlejning - hvilket svarer til 1,98 % i tomgang. I praksis vil genudlejningen påbegyndes umiddelbart efter, at en bolig opsiges, og lejlighederne vil oftest kunne genudlejes uden tomgang.

Følsomhedsberegninger

Ejendomsinvestering er en sikker investering, men som alle andre investeringer bygger den også på en række forudsætninger.

De vigtigste forudsætninger, efter vores vurdering, er beskrevet i afsnittet ”Risikofaktorer” på side 43 og i afsnittet ”Budgetforudsætninger” på side 40. I nedenstående tabel har vi udregnet konsekvensberegninger, hvis en række af forudsætningerne ændrer sig i forhold til det mest sandsynlige scenarie, som står øverst.

Det mest sandsynlige scenarie - basisscenariet - er det scenarie, vi, med vores erfaring, vurderer vil blive realiseret over projektets levetid. Der er naturligvis ingen garanti for, at det også vil vise sig at blive det faktiske hændelsesforløb.

Enhver investor skal derfor omhyggeligt gennemgå afsnittene ”Risikofaktorer” på side 43 og ”Budgetforudsætninger” på side 40 samt dette afsnit

og selvstændigt tage stilling til de punkter, som nævnes i afsnittene. Det påhviler investor og vedkommendes eventuelle rådgiver at vurdere sandsynligheden af risici og forudsætninger, og det er vigtigt at pointere, at listen ikke er udtømmende. I tabellen ses følsomhedsberegningerne for forskellige scenarier. I første kolonne er de forskellige scenarier vist. I ”Samlet udbytter år 1-20” er beløbet, man som investor forventes at få udbetalt inklusiv tilbagebetalingen af sit indskud, vist og I tredje kolonne er afkastet ved de enkelte scenarier vist.

10 % EJERANDEL	SAMLEDE UDBYTTER ÅR 1-20 (MED SALG)	INVESTERINGSAFKAST
Basisscenarie - prospekt	3.291.806	13,2%
Tomgang 0,5 %	3.315.534	13,4%
Tomgang 1,5 %	3.275.988	13,1%
Tomgang 3 %	3.260.169	13,0%
Rente -1,0 % (før optagelse)	3.541.417	14,7%
Rente -0,5 % (plus bidrag)	3.416.491	14,0%
Rente +1,0 % (plus bidrag)	3.044.338	11,8%
Værdistigning af ejendommen +1 % p.a.	3.771.868	16,1%
Værdistigning af ejendommen +2 % p.a.	4.351.136	19,5%
Inflation (NPI) 2,5 %	2.976.199	11,3%
Inflation (NPI) 4,5 %	3.651.760	15,4%
Inflation (NPI) 5,0 %	3.850.363	16,5%
Leje kr/kvm -10%	2.918.704	11,0%
Leje kr/kvm -5%	3.105.255	12,1%
Leje kr/kvm +10%	3.664.908	15,4%

W

Risikofaktorer



Risikofaktorer

Ved alle investeringer findes der en økonomisk risiko. Det er også tilfældet ved ejerskab og drift af boliger. Dette afsnit skitserer et antal risikofaktorer, som kan have indflydelse på investeringens fremtidige likviditet, driftsresultat og økonomiske situation. Således vil værdien af aktierne kunne falde, og aktionærerne kan miste hele eller dele af deres investering.

De nævnte risikofaktorer udgør ikke en udtømmende beskrivelse af de risici, som kan påvirke investeringen, men de er et udtryk for de risici, som SPI - Ejendomme vurderer som særligt væsentlige for selskabet.

Det er ikke muligt gennem analyse at kvantificere, i hvilket omfang hver enkelt risikofaktor potentielt

kan påvirke Selskabet, fordi hver risikofaktor kan materialisere sig i større eller mindre omfang og få uforudsete konsekvenser.

Andre risici, som SPI - Ejendomme på nuværende tidspunkt ikke har kendskab til, eller ikke for nærværende vurderer som væsentlige, kan imidlertid også få negativ virkning på selskabets drift og udvikling. De nævnte risikofaktorer er ikke anført i prioriterede rækkefølge efter størrelse eller sandsynlighed. Beskrivelsen af risikofaktorer bør læses i sammenhæng med det øvrige indhold af prospektet.

Prospektet indeholder også fremadrettede budgetter, som er forbundet med risici og generel usikkerhed.



Selskabets faktiske resultater kan afvige i mere eller mindre væsentlig grad fra det, der forudsiges i budgetterne. Afvigelserne kan skyldes faktorer, som er beskrevet nedenfor og andetsteds i prospektet, uden at listen over risiciene nødvendigvis er udtømmende.

Som investor bør man vurdere, hvorvidt ejendommens værdi er realistisk, og om de budgetterede indtægter står mål med risici og den pris, der be-

tales for ejendommen.

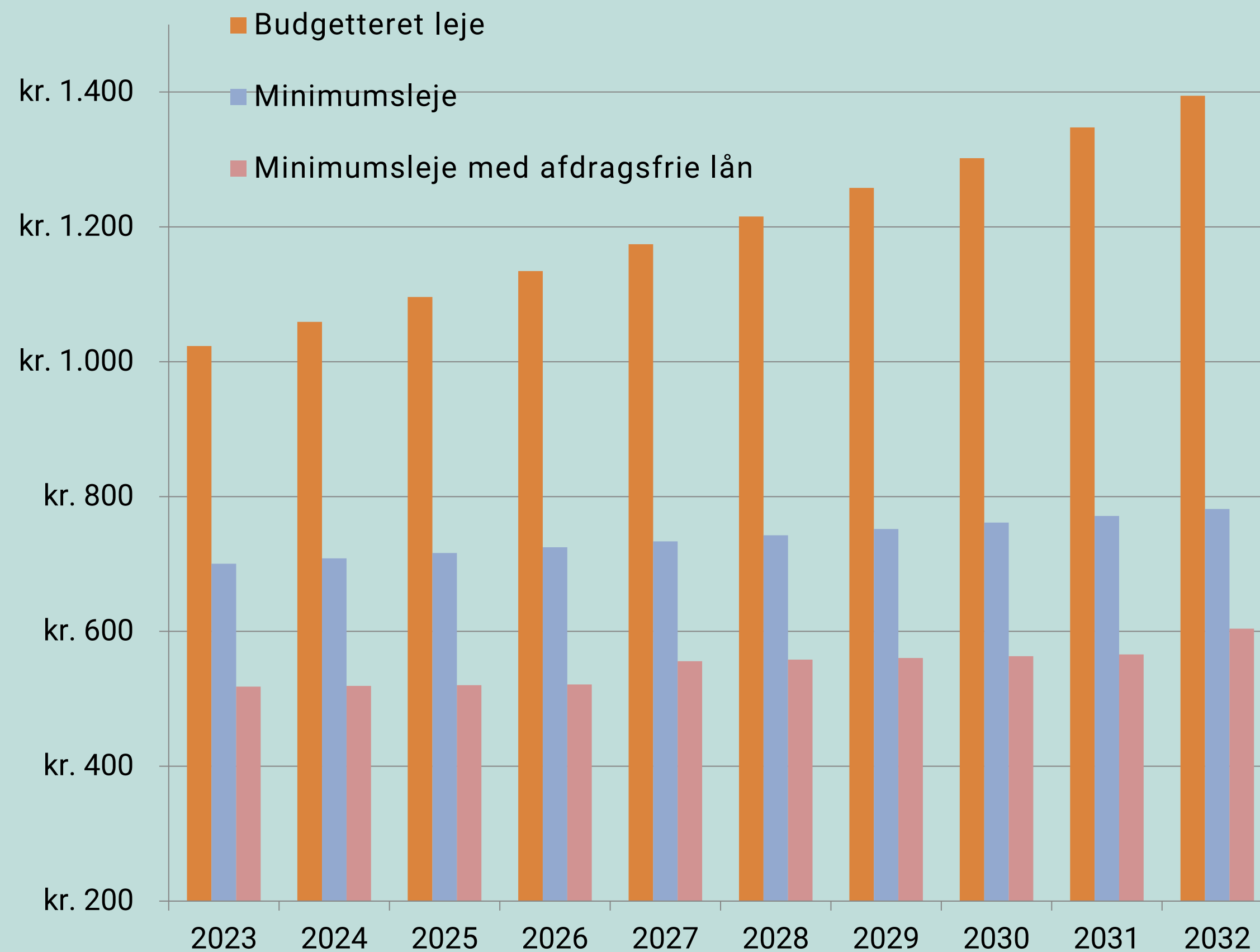
Der er budgetteret med en værdistigning på ejendommen på 0 %. Der er budgetteret med, at ejendommen kan sælges efter 20 år til det samme startafkast, som den købes ind til.

Hæftelse

Efter indbetaling af indskuddet er der en resthæftelse på KR. 358.105 pr. 5,3 % investor.

Husleje og udgifter

I relation til boligudlejning er den primære risiko, hvilket lejeniveau ejendommen er i stand til at lejes ud til, samt tomgang i forbindelse med genudlejning. Det er som investor vigtigt at forholde sig til dette. Øvrige vigtige faktorer er blandt andet, hvilke udgifter der er budgetteret til administration, vedligehold osv.



Minimums leje

Minimumslejen viser den leje, der skal til for, at selskabets udgifter kan betales, og gælden kan serviceres.

Med de nuværende lån kan lejeindtægterne falde med 49 % af udgifterne til drift af ejendommen og til renter og afdrag uden, at der er problemer. Skulle lejeniveauet falde yderligere, kan det være muligt at opnå afdragsfrihed på lånet i en periode. Med afdragsfrihed kan lejen falde med 68 % af det nuværende niveau, og selskabet kan fortsat betale alle udgifter samt servicere gælden kan fortsat betale alle udgifter samt servicere gælden - se figuren.

Administration

Selskabsadministration

Selskabet vil indgå en administrationsaftale med SPI - Ejendomme om at forestå administration af projektets selskaber.

Administrationsaftalen omfatter alle almindelige selskabsmæssige administrationsopgaver i projektet, blandt andet investoradministration, likviditetsstyring samt assistance i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporter, så der for investorerne er etableret en professionel administration.

Aftalen er uopsigelig indtil 2023 og kan herefter opsiges med 12 måneders varsel. SPI - Ejendomme er erstatningsansvarlig over for A/S'et efter dansk rets almindelige regler. Administrators samlede erstatningspligt pr. år vil maksimalt kunne udgøre kr. 500.000 som følge af samme skadevoldende handling. Begrænsningen gælder dog ikke, hvis SPI - Ejendomme har handlet groft uagtsomt. SPI - Ejendomme er ikke ansvarlig for A/S'ets eventuelle indirekte tab og følgeskader.

Aftalen inkluderer blandt andet følgende:

- ✓ Kontakt til ejendomsadministrator
- ✓ Kontakt til projektets investorer
- ✓ Kontakt til långiver
- ✓ Kontakt til revisor
- ✓ Betaling af regninger og bogføring
- ✓ Udarbejdelse af et årligt budget
- ✓ Anbringelse af likvide midler
- ✓ Indberetning af moms
- ✓ Udarbejdelse af årsrapport for Selskabet
- ✓ Indsendelse af selvangivelse for Selskabet

Ejendomsadministration

Der indgås også en aftale om administration af boligerne. Denne aftale kan opsiges med 12 måneders varsel pr. den 1/1.

Aftalen omfatter følgende opgaver:

- ✓ Opkrævning af leje hos lejerne
- ✓ Lejeregulering i henhold til lejekontrakterne
- ✓ Kontakt til lejerne
- ✓ Restancebehandling
- ✓ Behandling af opsigelser og afregning vedrørende fraflyttede lejere
- ✓ Annoncering på boligportal af ledige lejemål
- ✓ Årligt tilsyn af boligerne, herunder opfølgning på vedligeholdelsesbudget
- ✓ Anmeldelse til forsikringsselskab

Erklæringer

Erklæring fra udbyderen

Jeg erklærer herved, at oplysningerne i prospektet, mig bekendt, er rigtige, og at prospektet efter min overbevisning indeholder de oplysninger, der er fornødne for, at investorerne og deres investeringsrådgivere kan danne sig et velbegrundet skøn over selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling, resultater og fremtidsudsigter over de rettigheder, der er knyttet til de værdipapirer, der udbydes til salg.

Vi har i prospektet opstillet forventninger til fremtidige begivenheder og beslutninger, som muligvis ikke finder sted eller gennemføres som forudsat. De angivne forudsætninger kan alene betragtes som relevante for de udarbejdede budgetter og prognoser.

Vi gør endvidere opmærksom på, at selvom de begivenheder, som er anført i prospektet, finder sted, kan de faktiske resultater afvige fra de opstillede resultater i prospektet, idet andre forventede begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, ligesom prospektets forventninger er forbundet med en række risici og usikkerheder, der ligger uden for selskabets kontrol. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Vigtige parametre er bl.a. opnåede lejeindtægter på den erhvervede ejendom og vilkårene på den eksterne finansiering. Vi opfordrer alle investorer til at rådføre sig med egne rådgivere og til at studere afsnittet om risikofaktorer nøje, før beslutning om investering træffes.

Prospektet er offentliggjort på nedenstående dato.

Skanderborg, den 24. Marts 2022.



Jesper Skovenborg
Direktør

SPI - Ejendomme AS
Krøyer kilbjergsvej 3, 4 1
8660 Skanderborg
CVR: 40 09 26 41

Tlf.: +45 5353 7583

”

Der er altid risici og usikkerhed forbundet med investeringer, det er vores opgave at reducere disse mest muligt.



Vedtægter



Vedtægter, SPI - Teatergården A/S

1. NAVN OG FORMÅL

- 1.1 Selskabets navn er SPI – Teatergården A/S ("Selskabet").
- 1.2 Selskabets formål er at eje en eller flere ejendomme og at drive denne som en virksomhed med henblik på udlejning af boliger.

2. SELSKABETS KAPITAL

- 2.1 Selskabets aktiekapital andrager DKK 400.000 fordelt på 1.000 aktier á DKK 400,00
- 2.2 Andelene skal lyde på navn og være noteret i Selskabets ejerbog.
- 2.3 Andelene er ikke-omsætningspapirer og overdragelse af andelene kan kun ske med samtykke fra Selskabets bestyrelse. Ved en kapitalejers ønske om salg af en eller flere andele skal Selskabets øvrige kapitalejere først tilbydes at købe de andele, som ønskes solgt, til en pris svarende til andelen(e)s indre værdi. Under betingelse af, at selskabets långiver kan acceptere det, er salg til nærtstående dog ubegrænset.

3. KAPITALANDELE

- 3.1 Der udstedes ikke aktiebrev, men der oprettes en ejerbog indeholdende oplysning om navn og bopæl for alle Selskabets kapitalejere samt antallet af deres andele. Transport af andele kan kun ske på navn og skal, for at være gyldige over for Selskabet, være noteret i Selskabets ejerbog

4. GENERALFORSAMLINGER

- 4.1 Indenfor de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte grænser har generalforsamlingen den højeste myndighed i Selskabets anliggender.
- 4.2 Selskabets generalforsamlinger afholdes på Selskabets hjemsted eller et andet sted efter bestemmelse fra Selskabets bestyrelse.
- 4.3 Ordinær generalforsamling skal afholdes i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport for Selskabet kan indberettes til Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen i årsregnskabsloven.Generalforsamlinger indkaldes af Selskabets bestyrelse med mindst 2 ugers og højst 4 ugers skriftligt varsel til de i Selskabets ejerbog anførte kapitalejere. Skriftlig indkaldelse kan ligeledes ske til den enkelte kapitalejers E-mailadresse, som senest er oplyst til Selskabet.
- 4.4 Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at beslutte, at generalforsamlinger afholdes ved personligt fremmøde eller ved en hel eller delvis telefonisk generalforsamling. Såfremt generalforsamlinger afholdes ved en hel eller delvis telefonisk generalforsamling, skal bestyrelsen sørge for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis og skal sikre, at det anvendte system er indrettet således, at kapitalejernes adgang til at deltage i og ytre sig under samt stemme på generalforsamlinger bevares fuldt ud.

- 4.5 I indkaldelsen til generalforsamlingen skal dagsordenen angives. Såfremt der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver særlig majoritet, skal forslagets væsentligste indhold gives i indkaldelsen. Forslag fra en kapitalejer til behandling på den ordinære generalforsamling skal optages, hvis der er lavet en skriftlig anmodning herom, 2 måneder før afholdelse af generalforsamlingen .

- 4.6 Senest 8 dage før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport, fremlægges på Selskabets kontor til eftersyn for kapitalejerne og samtidig tilstilles enhver noteret kapitalejer, som har fremsat begæring herom.

- 4.7 På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen være følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse.
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
5. Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer og eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelse eller kapitalejere.
9. Eventuelt.

- 4.8 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når Selskabets bestyrelse eller revisor finder det hensigtsmæssigt.

- 4.9 Ekstraordinær generalforsamling skal endvidere afholdes, hvis en eller flere kapitalejere, der repræsenterer mindst 5 % af den samlede selskabskapital, anmoder om det. Indkaldelsen skal ske inden 14 dage derefter og udfærdiges med 14 dages varsel.

- 4.10 Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der har den endelige afgørelse vedrørende alle spørgsmål om generalforsamlingens lovlighed og afvikling, herunder stemmeafgivning.

- 4.11 Over de på generalforsamlingen førte forhandlinger og trufne beslutninger føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

5. STEMMERET

- 5.1 På generalforsamlingen giver hver andel på nominelt 400,00 kr. én stemme .

- 5.2 Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

6. STEMMEFLERHED

- 6.1 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpel stemmeflerhed, medmindre andet er fastsat i Selskabsloven eller i nærværende vedtægter. I tilfælde af stemmelighed ved valg af bestyrelsesmedlemmer, revisor, beslutning om godkendelse af årsrapporten samt forslag om fordeling af over eller underskud, skal det af Selskabets bestyrelse fremsatte forslag anses for vedtaget.

- 6.2 I tilfælde af stemmelighed ved behandling af andre forslag end de ovenfor nævnte skal forslaget anses for bortfaldet.

7. SELSKABETS LEDELSE

- 7.1 Selskabet ledes af en bestyrelse bestående af 3 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.’ Bestyrelsen vælger et af sine medlemmer som formand for bestyrelsen.

- 7.2 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af et eller flere medlemmer. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af Selskabets anliggender og skal ved en forretningsorden fastsætte nærmere bestemmelse for udførelse af sit hverv. Et referat af det på bestyrelsesmøderne passerede indføres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

8. TEGNINGSREGEL

- 8.1 Selskabet tegnes af en direktør, af to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af den samlede bestyrelse.

9. REVISION

- 9.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret eller registreret revisor.

10. REGNSKAB

- 10.1 Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Selskabets årsrapport skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling samt resultat og opgøres under foretagelse af påbudte og nødvendige afskrivninger og henlæggelser.

- 10.2 Årsrapporten skal foreligge revideret inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning. Selskabet skal fremsende den reviderede årsrapport til kapitalejerne senest 8 dage før afholdelse af ordinær generalforsamling.

- 10.3 Den af generalforsamlingen godkendte årsrapport skal uden ugrundet ophold indsendes til

Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen i Årsregnskabsloven

11. VEDTÆGTSÆNDRINGER

- 11.1 Beslutning om ændring af Selskabets vedtægter kan kun ske på en generalforsamling og kræver tilslutning fra kapitalejere, der repræsenterer mindst to tredjedele af den samlede selskabskapital.

- 11.2 Såfremt to tredjedele af selskabskapitalen ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt vedtages med tilslutning fra to tredjedele af den på generalforsamlingen repræsenterede selskabskapital, skal der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med tilslutning fra to tredjedele af den repræsenterede selskabskapital, uden hensyn til den repræsenterede selskabskapitals størrelse.

- 11.3 Bestyrelsen er bemyndiget og forpligtet til at foretage sådanne ændringer i Selskabets vedtægter, som er nødvendige for at bringe dem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

12. ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

- 12.1 Selskabet og kapitalejerne kan anvende elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i deres kommunikation med hinanden.

13. TVISTER

- 13.1 Enhver tvist skal afgøres efter dansk ret ved de almindelige danske domstole. Sag anlægges ved Selskabets hjemting.

Vedtægter, SPI - Teatergården P/S

1. NAVN OG FORMÅL

- 1.1 Selskabets navn er SPI – Teatergården P/S ("Selskabet").
- 1.2 Selskabets formål er at eje en eller flere ejendomme og at drive denne som en virksomhed med henblik på udlejning af boliger.

2. SELSKABETS KAPITAL

- 2.1 Selskabets aktiekapital andrager DKK 400.000 fordelt på 900 aktier á DKK 400,00
- 2.2 Andelene skal lyde på navn og være noteret i Selskabets ejerbog.
- 2.3 Andelene er ikke-omsætningspapirer og overdragelse af andelene kan kun ske med samtykke fra Selskabets bestyrelse. Ved en kapitalejers ønske om salg af en eller flere andele skal Selskabets øvrige kapitalejere først tilbydes at købe de andele, som ønskes solgt, til en pris svarende til andelen(e)s indre værdi. Under betingelse af, at selskabets långiver kan acceptere det, er salg til nærtstående dog ubegrænset.

3. KAPITALANDELE

- 3.1 Der udstedes ikke aktiebrev, men der oprettes en ejerbog indeholdende oplysning om navn og bopæl for alle Selskabets kapitalejere samt antallet af deres andele. Transport af andele kan kun ske på navn og skal, for at være gyldige over for Selskabet, være noteret i Selskabets ejerbog

4. GENERALFORSAMLINGER

- 4.1 Indenfor de i lovgivningen og nærværende vedtægter fastsatte grænser har generalforsamlingen den højeste myndighed i Selskabets anliggender.
- 4.2 Selskabets generalforsamlinger afholdes på Selskabets hjemsted eller et andet sted efter bestemmelse fra Selskabets bestyrelse.
- 4.3 Ordinær generalforsamling skal afholdes i så god tid, at den reviderede og godkendte årsrapport for Selskabet kan indberettes til Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen i årsregnskabsloven. Generalforsamlinger indkaldes af Selskabets bestyrelse med mindst 2 ugers og højst 4 ugers skriftligt varsel til de i Selskabets ejerbog anførte kapitalejere. Skriftlig indkaldelse kan ligeledes ske til den enkelte kapitalejers E-mailadresse, som senest er oplyst til Selskabet.
- 4.4 Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at beslutte, at generalforsamlinger afholdes ved personligt fremmøde eller ved en hel eller delvis telefonisk generalforsamling. Såfremt generalforsamlinger afholdes ved en hel eller delvis telefonisk generalforsamling, skal bestyrelsen sørge for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis og skal sikre, at det anvendte system er indrettet således, at kapitalejernes adgang til at deltage i og ytre sig under samt stemme på generalforsamlinger bevares fuldt ud.

- 4.5 I indkaldelsen til generalforsamlingen skal dagsordenen angives. Såfremt der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver særlig majoritet, skal forslagets væsentligste indhold gives i indkaldelsen. Forslag fra en kapitalejer til behandling på den ordinære generalforsamling skal optages, hvis der er lavet en skriftlig anmodning herom, 2 måneder før afholdelse af generalforsamlingen .

- 4.6 Senest 8 dage før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal behandles på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport, fremlægges på Selskabets kontor til eftersyn for kapitalejerne og samtidig tilstilles enhver noteret kapitalejer, som har fremsat begæring herom.

- 4.7 På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen være følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning om Selskabets virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af revideret årsrapport til godkendelse.
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til den godkendte årsrapport.
5. Fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer og eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Behandling af eventuelle forslag fra bestyrelse eller kapitalejere.
9. Eventuelt.

- 4.8 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når Selskabets bestyrelse eller revisor finder det hensigtsmæssigt.

- 4.9 Ekstraordinær generalforsamling skal endvidere afholdes, hvis en eller flere kapitalejere, der repræsenterer mindst 5 % af den samlede selskabskapital, anmoder om det. Indkaldelsen skal ske inden 14 dage derefter og udfærdiges med 14 dages varsel.

- 4.10 Generalforsamlingen ledes af en af generalforsamlingen valgt dirigent, der har den endelige afgørelse vedrørende alle spørgsmål om generalforsamlingens lovlighed og afvikling, herunder stemmeafgivning.

- 4.11 Over de på generalforsamlingen førte forhandlinger og trufne beslutninger føres en protokol, som underskrives af dirigenten.

5. STEMMERET

- 5.1 På generalforsamlingen giver hver kapitalandel på 1.000,00 kr. én stemme .

- 5.2 Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

6. STEMMEFLERHED

- 6.1 De på generalforsamlingen behandlede anliggender afgøres ved simpel stemmeflerhed, medmindre andet er fastsat i Selskabsloven eller i nærværende vedtægter. I tilfælde af stemmelighed ved valg af bestyrelsesmedlemmer, revisor, beslutning om godkendelse af årsrapporten samt forslag om fordeling af over eller underskud, skal det af Selskabets bestyrelse fremsatte forslag anses for vedtaget.

- 6.2 I tilfælde af stemmelighed ved behandling af andre forslag end de ovenfor nævnte skal forslaget anses for bortfaldet.

7. SELSKABETS LEDELSE

- 7.1 Selskabet ledes af en bestyrelse bestående af 3 medlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.’ Bestyrelsen vælger et af sine medlemmer som formand for bestyrelsen.

- 7.2 Til ledelse af den daglige virksomhed ansættes en direktion bestående af et eller flere medlemmer. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af Selskabets anliggender og skal ved en forretningsorden fastsætte nærmere bestemmelse for udførelse af sit hverv. Et referat af det på bestyrelsesmøderne passerede indføres i forhandlingsprotokollen, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

8. TEGNINGSREGEL

- 8.1 Selskabet tegnes af en direktør, af to bestyrelsesmedlemmer i forening eller af den samlede bestyrelse.

9. REVISION

- 9.1 Selskabets årsrapport revideres af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret eller registreret revisor.

10. REGNSKAB

- 10.1 Selskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december. Selskabets årsrapport skal give et retvisende billede af Selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling samt resultat og opgøres under foretagelse af påbudte og nødvendige afskrivninger og henlæggelser.

- 10.2 Årsrapporten skal foreligge revideret inden 5 måneder efter regnskabsårets afslutning. Selskabet skal fremsende den reviderede årsrapport til kapitalejerne senest 8 dage før afholdelse af ordinær generalforsamling.

- 10.3 Den af generalforsamlingen godkendte årsrapport skal uden ugrundet ophold indsendes til

Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen i Årsregnskabsloven

11. VEDTÆGTSÆNDRINGER

- 11.1 Beslutning om ændring af Selskabets vedtægter kan kun ske på en generalforsamling og kræver tilslutning fra kapitalejere, der repræsenterer mindst to tredjedele af den samlede selskabskapital.

- 11.2 Såfremt to tredjedele af selskabskapitalen ikke er repræsenteret på generalforsamlingen, men forslaget i øvrigt vedtages med tilslutning fra to tredjedele af den på generalforsamlingen repræsenterede selskabskapital, skal der indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, på hvilken forslaget kan vedtages med tilslutning fra to tredjedele af den repræsenterede selskabskapital, uden hensyn til den repræsenterede selskabskapitals størrelse.

- 11.3 Bestyrelsen er bemyndiget og forpligtet til at foretage sådanne ændringer i Selskabets vedtægter, som er nødvendige for at bringe dem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

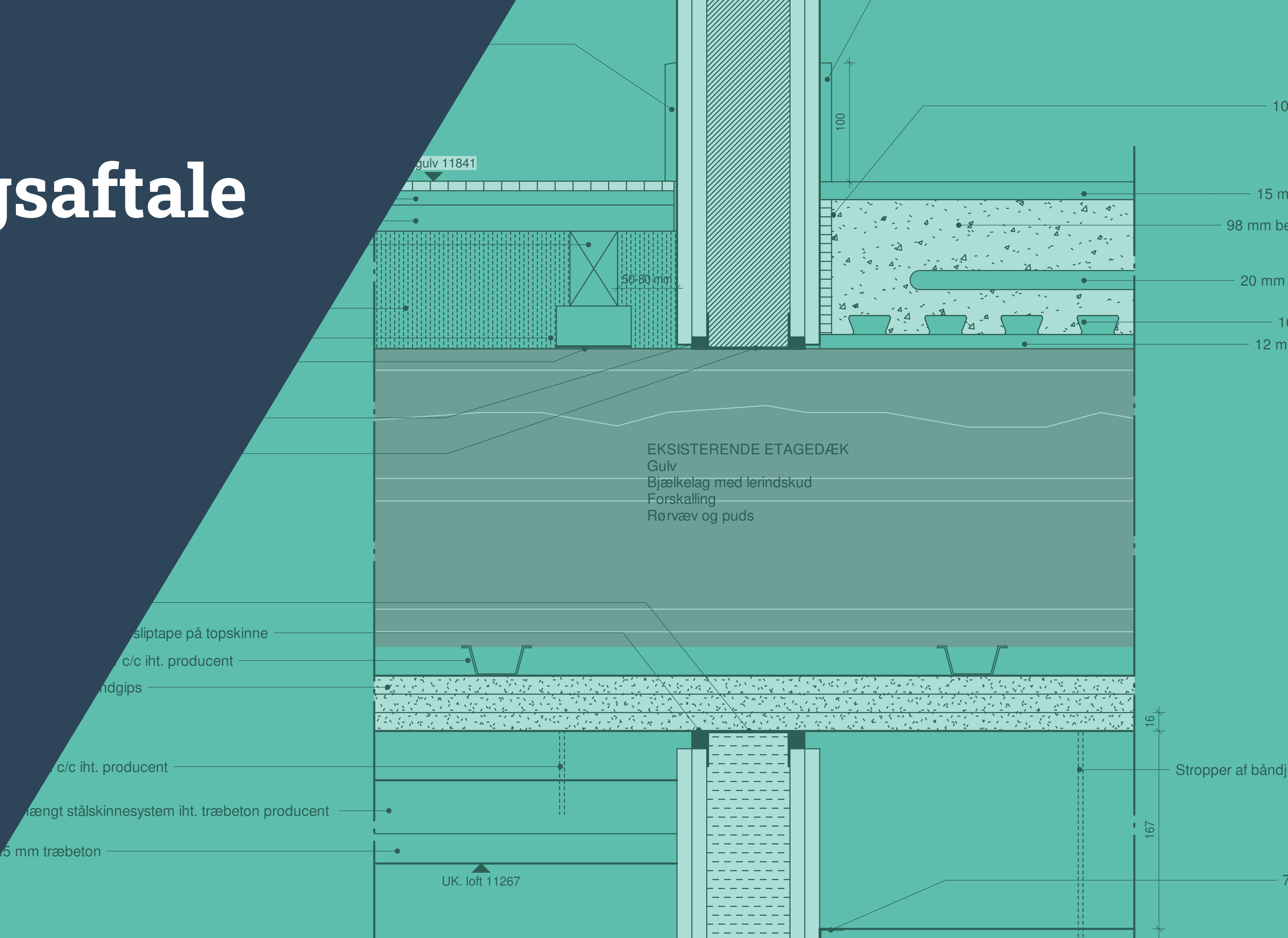
12. ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

- 12.1 Selskabet og kapitalejerne kan anvende elektronisk dokumentudveksling og elektronisk post i deres kommunikation med hinanden.

13. TVISTER

- 13.1 Enhver tvist skal afgøres efter dansk ret ved de almindelige danske domstole. Sag anlægges ved Selskabets hjemting.

Tegningsaftale



Tegningsaftale for SPI - Teatergården A/S

Undertegnede (udfyldes med blokbogstaver)

Navn

CPR/CVR

Stilling

Adresse

Post nr.

By

Tlf. nr.

E-mail

tegner herved _____ stk. aktier à kr. 9.550,00 til kr. 10.550,00 pr. aktie, i alt kr. _____ i SPI - Teatergården A/S.

I udgangspunktet er der en minimumstegning på 100 aktier. Beløbet forfalder på anfordring med 7 dages varsel.
Ved senere betaling forrentes indskudskapitalen med 8 % p.a + 2 % af det forfaldne beløb i omkostninger.

Med erhvervelsen af aktier i SPI - Teatergården A/S tiltræder undertegnede de oplyste vedtægter for SPI - Teatergården A/S. Undertegnede bekræfter endvidere at have læst den foreliggende projektpræsentation for SPI - Teatergården A/S, og er bekendt med og har forstået de med investeringen forbundne risici.

Såfremt projektet vedrørende SPI - Teatergården A/S mod forventning og uanset årsag ikke måtte blive gennemført, er jeg indforstået med at modtage det af mig jf. ovenfor indbetalte beløb retur, og at jeg derved ikke har nogen form for krav mod hverken SPI - Teatergården A/S eller SPI - Ejendomme A/S.

, den / - 2021

Investor

, den / - 2021

Jesper Skovenborg

SPI - Ejendomme A/S godkender herved nærværende tegningssaftale.

Tegningsaftale for SPI - Teatergården P/S

Undertegnede (udfyldes med blokbogstaver)

Navn

CPR/CVR

Stilling

Adresse

Post nr.

By

Tlf. nr.

E-mail

tegner herved _____ stk. aktier à kr. 9.550,00 til kr. 10.550,00 pr. aktie, i alt kr. _____ i SPI - Teatergården P/S.

I udgangspunktet er der en minimumstegning på 100 aktier. Beløbet forfalder på anfordring med 7 dages varsel.
Ved senere betaling forrentes indskudskapitalen med 8 % p.a + 2 % af det forfaldne beløb i omkostninger.

Med erhvervelsen af aktier i SPI - TeatergårdenI P/S tiltræder undertegnede de oplyste vedtægter for SPI - Teatergården P/S. Undertegnede bekræfter endvidere at have læst den foreliggende projektpræsentation for SPI - Teatergården P/S, og er bekendt med og har forstået de med investeringen forbundne risici.

Såfremt projektet vedrørende SPI - Teatergården P/S mod forventning og uanset årsag ikke måtte blive gennemført, er jeg indforstået med at modtage det af mig jf. ovenfor indbetalte beløb retur, og at jeg derved ikke har nogen form for krav mod hverken SPI - Teatergården P/S eller SPI - Ejendomme A/S.

, den / - 2021

Investor

, den / - 2021

Jesper Skovenborg

SPI - Ejendomme A/S godkender herved nærværende tegningssaftale.

SPI - Teatergården A/S + P/S tegningserklæring

Baggrund

Denne erklæring afgives i forbindelse med min underskrivelse af bindende tegningsaftale vedrørende kapitalandele i SPI - Teatergården A/S eller SPI - Teatergården P/S (herefter benævnt Selskabet).

Undertegnede (udfyldes med blokbogstaver)

Navn

CPR/CVR

Stilling

Adresse

Post nr.

By

Erklæring

Undertegnede erklærer at besidde den fornødne erfaring, viden og ekspertise til at træffe sine egne investeringsbeslutninger og foretage en korrekt vurdering af risici i forbindelse hermed.

Investor erklærer samtidigt at være bekendt med de risici, der er forbundet med den påtænkte investering i form af indskud og tegning af kapitalandele i Selskabet.

Fraskrivelse af almindelige beskyttelsesregler

Investor er særligt gjort opmærksom på, at ved underskrif på denne erklæring fraskriver investor sig de investorbeskyttelsesrettigheder, der er gældende for detailinvestorer (dvs. investorer, der ikke er professionelle investorer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1074 af 6. juli 2016 om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. §3, stk. 1, nr. 40).

Dette indebærer blandt andet, at investor antager selv at kunne forstå den information, der er modtaget, og selv kan træffe investeringsbeslutninger på baggrund heraf eller søge rådgivning herom.

SPI - Ejendomme A/S er således ikke forpligtet til at vurdere, om en investering i Selskabet, som den påtænkte, er egnet for investor.

, den / - 2021 Investor