

Præsentation af K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej.

K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej (CVR-nr. 43261541) erhverver matrikel 54b, Tilst By, Tilst, beliggende Blomstervej 2B, 8381 Tilst (benævnes herefter "Ejendommen"), udlejet til jem & fix A/S, Fitness World A/S og Melcom A/S (benævnes herefter sammen "Lejerne") med en indledende bindingsperiode for Lejerne på 10½ år.

Den oprindelige bebyggelse på Ejendommen er opført i 2014 og har tidligere været anvendt til Silvan-byggemarked. Bebyggelsen om- og tilbygges forinden Lejernes respektive overtagelse af de tre nye lejemål. De tre nye lejemål vil samlet rumme et areal på ca. 4.027 m² ekskl. halvtag/overdække, varegård og affaldsgård.

Ejendommen er beliggende som en del af et centerområde i Aarhus-bydelen Tilst med stor eksponering mod den primære ind- og udfaldsvej, Viborgvej, der er blandt Aarhus' mest trafikerede vejstrækninger. Ejendommens beliggenhed er således i høj grad præget af en allerede etableret handelsaktivitet, der forsyner et stort kundegrundlag med tilknytning til beliggenheden, såvel fra lokalområdet i Aarhus som fra

oplandet uden for byen.

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

- Særdeles attraktiv A-beliggenhed i et aktivt centerområde i Aarhus.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 5,66%.
- 10½ års indledende bindingsperioder for Lejerne.
- God spredning på lejer-type samt Ejendommens anvendelsesmuligheder.
- Sælger af Ejendommen vil deltage med 10% ejerskab i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej (via ægtefælle).

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 46.

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

Blue Capital A/S, d. 9. juni 2022

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 33,1 mio.

Ejendommen om- og tilbygges i totalentreprise af Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der er et søsterselskab til Sælger. Aaskov Byggefirma ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 en egenkapital på DKK 15 mio.

Totalentreprenøren stiller ikke sædvanlig sikkerhed, i form af garanti iht. ABT 18, overfor Sælger som bygherre. Det er derfor aftalt mellem Sælger og Køber, at Sælger senest pr. Overtagelsesdagen stiller garanti overfor Køber, der indholdsmæssigt svarer til den garanti, som Totalentreprenøren er forpligtet til at stille overfor bygherre i medfør af reglerne i ABT 18, dvs. en garanti på 10% af den endelige entreprisensum. Sikkerheden nedskrives og bortfalder ligeledes iht. reglerne i ABT 18.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede Købsaftale, samt for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser over for Køber, afgives en uigenkaldelig selvskyldnerkaution af moderselskabet Jakob Aaskov ApS (CVR-nr. 32159362). Selvskyldnerkautionen er begrænset til 10% af Købesummen, og nedskrives årligt med 1/4 (lineært) hvert år på datoen for Overtagelsesdagen. Jakob Aaskov ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 en egenkapital på DKK 81 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtægning af nærværende K/S-projekt senest 1. august 2022 med kreditgodkendte investorer senest 1. september 2022. Gennemføres dette ikke, må Blue Capital A/S derfor

tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 82 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til 1 måned efter det tidspunkt, hvor Købsaftalen er endelig og ubetinget, samt Ejendommen er fuldt lejbærende, dog senest den 31. december 2022. Såfremt Overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 31. december 2022, udskydes Overtagelsesdagen til det tidspunkt, hvor Købsaftalen er endelig og ubetinget, og Ejendommen er fuldt lejbærende. Det er dog aftalt, at Køber økonomisk skal stilles som om Overtagelsesdagen var indtrådt den 1. januar 2023 (kan i tilfælde af forsinket byggeri udskydes til 31. januar 2023), såfremt Overtagelsesdagen indtræder efter den 1. januar 2023. Sælger skal i den situation refundere Køber Ejendommens nettodriftsindtægter for lejeforhold, der er trådt i kraft for perioden fra den 1. januar 2023 (evt. 31.01.23 ved forsinkelse) og frem til Overtagelsesdagen. Såfremt Overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 1. april 2023, har Køber ret - men ikke pligt - til at træde tilbage fra handlen.

Ejendommens overtagelse ventes aktuelt at være 1. december 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager dog udgangspunkt i en Overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 31. december 2022. Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 78.500.000,-
Pris pr. m² bebyggelse eksklusiv vare- og affaldsgård samt overdækket indgangsparti (4.027 m²) DKK 19.493,- pr. m²
Pris pr. m² bebyggelse inklusiv vare- og affaldsgård samt overdækket indgangsparti (6.303 m²) DKK 12.454,- pr. m²

Lejere	Procent af den samlede leje	Årlig lejeindtægt	Leje pr. m ²
jem & fix A/S	(41% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.850.000,-	DKK 1.468,- pr. m ²
Fitness World A/S	(35% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.596.875,-	DKK 1.243,- pr. m ²
Rigtig Kaffe (Melcom A/S)	(24% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.100.000,-	DKK 742,- pr. m ²
I alt		DKK 4.546.875,-	

Lejere	Lejernes bindingsperioder	Lejereguleringsmekanisme
jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641	Bindingsperiode på 10½ år	100% NPI, dog maks. 3%, første gang 01.01.24.
Fitness World A/S, CVR-nr. 25652991	Bindingsperiode på 10½ år	100% NPI, dog min. 1,5%, første gang 01.01.24.
Melcom A/S, CVR-nr. 26556651	Bindingsperiode på 10½ år	100% NPI, dog min. 1% og maks. 2,5%, første gang 01.01.26.

Overtagelsesdagen ventes at være 01.12.22, og Ejendommen vil i dette tilfælde overtages med 10 år og 5 mdr. resterende bindingsperiode for Lejerne.

Forrentning:	
Ejendommens startafkast	5,66%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger	4,89%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	11,24%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	16,89%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	8,59%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	8,70%

**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2042. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab***: DKK 2.529.000,-

Investering i K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej.

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

Finansiering:		
1. prioritet (66,2%)	DKK 52.000.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,2%)	DKK 7.200.000,-	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente og årlig genforhandling.
Depositum (1,0%)	DKK 798.438,-	Reguleres årligt tilsvarende lejen for Fitness World A/S.

Hæftelse v/10% ejerskab:	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere	DKK 1.040.000,-

Indskudt kapital DKK 2.529.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 3.569.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.972.332,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.510.150,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 4.122.423,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 6.845.281,-

Udlodninger v/10% ejerskab:	
Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 191.352,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 1.651.055,-
Akkumuleret udlodning i 2037	DKK 3.359.991,-
Akkumuleret udlodning i 2042	DKK 4.559.438,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2042. Den enkelte anpartshaver 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.