

Præsentation af K/S Jysk Detail, Bjerringbro

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Jysk Detail, Bjerringbro.

K/S Jysk Detail, Bjerringbro (CVR-nr. 43463780) erhverver matrikel 8am, Hjerminde By, Bjerringbro, beliggende Østergade, 8850 Bjerringbro (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen har endnu ikke fået tildelt en adresse. Ejendommen er udlejet til JYSK A/S (benævnes herefter "Lejer") med en indledende bindingsperiode for Lejer på 11 år.

Bebyggelsen på Ejendommen vil udgøre en nyopført JYSK-butik, der opføres til Lejers overtagelse forventeligt pr. 1. oktober 2023. Bygningsarealet vil bestå af ca. 1.716 m² bruttoetageareal. Hertil opføres en udstillingsgård på ca. 170 m², en overdækket varegård på ca. 80 m² samt et areal til affaldshåndtering på ca. 50 m².

Ejendommen ligger i den centrale del af Bjerringbro få hundrede meter fra byens gågade – Torvegade – og som nabo til byens bus- og togstation.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,64%.
- Lavt lejeniveau på DKK 775,- pr. m²
- 11 års indledende bindingsperiode for Lejer.
- Stærk Lejer - i form af JYSK A/S - med en egenkapital pr. 31.08.2021 på DKK 2,2 mia.
- Forventet løbende udlodninger fra år 2028.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 32.

Finansieringspakken i nærværende ejendomsprojekt adskiller sig fra mange af Blue Capitals andre ejendomsprojekter, hvor der optages et 2. prioritetslån (i form af en driftskredit) på typisk 10% af købesummen til finansiering af ejendommens køb. I nærværende projekt, er der - udover realkreditfinansieringen som 1. prioritet - valgt at benytte et mindre lån på DKK 250.000. Dette er valgt, idet der med denne sammensætning af finansieringen fortsat kan tilbydes en attraktiv forrentning til investorerne samt en god fleksibilitet i forhold til likviditetsstyringen.

På baggrund af ovenstående er der i prospektets styringsbudget ikke – som det ellers er sædvanligt i Blue Capitals prospekter – budgetteret med løbende gældspleje i form af løbende låneomlægning af projektets realkreditlån, idet en væsentlig hensigt bag den løbende gældspleje er en tidlig indfrielse af 2. prioritetslånet. Det står naturligvis ejerkredsen frit for at afvige fra budgetforudsætningerne, og Blue Capital A/S er som sædvanlig forpligtet til at søge om refinansiering af selskabets realkreditlån hvert 5. år. Budgettet med løbende gældspleje er fremlagt på side 59.

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

Blue Capital A/S, d. 26. august 2022

projektet på Ejendommen, herunder at Viborg Kommune udarbejder et tillæg til eksisterende lokalplan eller en ny lokalplan, da den kommende bebyggelse på Ejendommen har et større areal, end eksisterende lokalplan giver mulighed for. Viborg Kommune har tilkendegivet over for Sælger, at man ønsker at give tilladelse til projektet, og arbejdet omkring tillægget til lokalplanen/ny lokalplan er iværksat.

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

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 83 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

K/S Jysk Detail, Bjerringbro overtager forventeligt Ejendommen den 1. oktober 2023. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

Den endelige overtagelsesdag vil være sammenfaldende med datoen for ikrafttrædelsen af lejekontrakten, hvorfor overtagelsesdagen kan såvel fremrykkes som udskydes. Er lejekontrakten ikke trådt i kraft senest 1. november 2023, er Køber berettiget (men ikke forpligtet) til at træde tilbage fra handlen. En gennemførelse af projektet efter den 1. november 2023 kræver Købers godkendelse.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Bjerringbro vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 19.514.154,-
Pris pr. m² bebyggelse (1.716 m²) DKK 11.372,- pr. m²

Årlig lejeindtægt: DKK 1.329.900,-
Leje pr. m² (1.716 m²) DKK 775,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
JYSK A/S, CVR-nr. 13590400

11 års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. oktober 2034 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten d. 1. oktober 2023)
21 års indledende bindingsperiode for Udlejer frem til 1. oktober 2044 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten d. 1. oktober 2023)

Den årlige leje forhøjes en gang årligt i forhold til den til enhver tid gældende leje. Forhøjelsen sker hver den 1. januar, dog tidligst 24 måneder efter lejemålets ikrafttrædelse. Forhøjelsen sker med 100% af den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet, dog minimum 1% og maksimalt 2,5%. Lejer og Udlejer kan ikke forlange lejen reguleret til markedsløjen i Lejers uopsigelsesperiode.

Forrentning:
Ejendommens startafkast 6,64%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 5,30%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 12,33%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 16,73%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)** 7,13%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)** 7,14%

**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2043. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab*:** DKK 764.000,-

Investering i K/S Jysk Detail, Bjerringbro kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Bjerringbro.

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

Finansiering:
1. prioritet (69,9%) DKK 13.650.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
Kredit (1,3%) DKK 250.000,- Lånet er stående med fast rente og er nærmere beskrevet på side 32.

Hæftelse v/10% ejerskab:
Hæftelse over for realkreditinstitut DKK 270.000,-

Indskudt kapital DKK 764.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.034.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 696.781,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.074.962,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.399.694,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.057.237,-

Udlodninger v/10% ejerskab:
Akkumuleret udlodning i 2028 DKK 10.064,-
Akkumuleret udlodning i 2033 DKK 130.115,-
Akkumuleret udlodning i 2038 DKK 335.941,-
Akkumuleret udlodning i 2043 DKK 660.514,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2043. 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.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Bjerringbro

Sælger af Ejendommen (herefter "Sælger") er Innovater REC 1 A/S (CVR-nr. 34724423), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 6,25 mio.

Sælger er 100% ejet af Innovater A/S (CVR-nr. 30517075), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 77,09 mio. Innovater A/S garanterer over for Køber for opfyldelse af alle Sælgers forpligtelser i henhold til købsaftalen angående Købet af Ejendommen.

Sælger har ikke på udbudstidspunktet indgået aftale med entreprenør(er) vedrørende opførelse af byggeriet på Ejendommen. Det er aftalt i købsaftalen angående købet af Ejendommen, at Sælger og Innovater A/S garanterer over for Køber for opfyldelse af entreprenørens forpligtelser. Det er derudover aftalt, at Sælger giver Køber transport i den/de af Sælgers entreprenør(er) stillede ABT18-/AB18 garanti(er) og transporterer også Sælgers rettigheder i henhold til totalentreprisekontrakten og/eller øvrige indgåede entrepriscontrakter.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegnning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. december 2022. Fuldtagnes projektet ikke senest 1. december 2022, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

For Sælger er købsaftalen betinget af, at lejekontrakten træder i kraft - og i samme forbindelse, at Sælger opnår byggetilladelse til gennemførelse af