

PRÆSENTATION AF K/S SUNSET BOULEVARD, KOMETVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Sunset Boulevard, Kometvej.

K/S Sunset Boulevard, Kometvej (CVR-nr. 43605143) erhverver matrikel 1235d Brunde, Rise, beliggende Kometvej 3C, 6230 Rødekro (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen er udlejet til Danske Koncept Restauranter A/S, CVR-nr. 30241509, (benævnes herefter "Lejer") med en bindingsperiode på 15½ år.

Der er derudover indgået en grundlejekontrakt med Tesla Motors Denmark ApS, CVR-nr. 32787347, (benævnes herefter "Tesla"), hvor Tesla har opført og installeret 10 ladestationer til køretøjer. Der modtages ikke lejeindtægter fra aftalen, idet der blev afregnet et engangsbæleb ved lejeforholdets start. Aftalen er trådt i kraft pr. 14. december 2018 med en indledende gyldighedsperiode på 15 år, hvor aftalen ikke kan opsiges af udlejer. Tesla kan til enhver tid opsige aftalen med 3 måneders varsel. Aftalen med Tesla er indgået med henblik på at skabe yderligere kundeflow til restauranten.

Bebyggelsen på Ejendommen er opført i 2018 og udgøres af en bygning på 385 m², hvori restauranten Sunset Boulevard drives af Danske Koncept Restauranter A/S.

Ejendommen er beliggende med optimal synlighed centralt i erhvervs- og handelsområdet ved motorvejsafkørsel 70, Aabenraa N.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,02% (pr. 1. januar 2023).
- 15½ års bindingsperiode for Lejer.
- Forventet løbende udlodninger fra 2026.

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

Nærværende projekts finansieringsstruktur adskiller sig fra tidligere Blue Capital-udbud, hvor der typisk optages et realkreditlån med 5 års rentebinding (F5) samt et efterstående banklån.

Der er for nærværende projekt valgt et realkreditlån med 6 mdr. rentebinding (RT-Cibor6), og der optages ikke banklån. Den øgede rentefølsomhed er således forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb.

Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes en renteprognose, der forventer faldende renter i 2023/24. Det bemærkes i den sammenhæng, at der i prospektets budgetforudsætninger antages en rentesats gennem hele budgetperioden på 4% (+ bidragssats), hvilket overstiger renten på et F5 lån på udbudstidspunktet.

Det bemærkes yderligere, at såvel renteprofil og belåningsgrad forventeligt kan ændres, hvis ejerkredsen måtte have ønsker her-

om. Dog ikke ved projektets start, hvor udbudsmaterialets forudsætninger skal følges.

På baggrund af ovenstående er der i prospektets styringsbudget ikke 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 60-61.

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

Blue Capital A/S, d. 10. november 2022

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Sunset Boulevard, Kometvej

Sælger af Ejendommen er J.E.D.ApS (CVR-nr. 18291533), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 321,5 mio. Sælger er koncernforbundet med Lejer.

Der afholdes 5-års gennemgang af Ejendommen i 2023, hvorfor Sælger senest på overtagelsesdagen skal levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod totalentreprenøren til køber, herunder sælgers rettigheder i henhold til den eller de af totalentreprenøren evt. stillede garanti'er. Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Tom Jakobsen A/S (CVR-nr. 29811253), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2021 havde en egenkapital på DKK 23,8 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtægning af nærværende K/S-projekt. Såfremt Køber ikke har fuldtægnet projektet den 22. december 2022, er Køber berettiget til at udskyde overtagelsesdagen (31. december 2022) med op til 2 måneder. Fuldtægnes projektet ikke inden fristerne, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 85 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Sunset Boulevard, Kometvej 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

K/S Sunset Boulevard, Kometvej overtager Ejendommen den 31. december 2022, medmindre overtagelsesdagen udskydes, som beskrevet ovenfor. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 31. december 2022.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Sunset Boulevard, Kometvej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum **DKK 17.000.000,-**
Pris pr. m² bebyggelse (385 m²) **DKK 44.156,- pr. m²**

Årlig lejeindtægt (2023) **DKK 1.024.082,-**
Leje pr. m² (385 m²) **DKK 2.660,- pr. m²**

Lejer	Bindingsperiode	Lejereguleringsmekanisme
Danske Koncept Restauranter A/S	Frem til 1. juli 2038	100% NPI okt-okt, dog min. 1% maks. 3%

Forrentning

Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2023	6,02%
K/S'ets startafkast pr. 1. januar 2023 (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	4,63%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	8,20%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	12,56%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	5,84%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	6,05%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** **DKK 844.000,-**

Investering i K/S Sunset Boulevard, Kometvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sunset Boulevard, Kometvej.

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

Finansiering

1. prioritet (63,3%) DKK 10.760.000,- Realkredit: Lånet optages som et RT-Cibor6 lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 230.000,-
Indskudt kapital	DKK 844.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.074.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 457.534,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 841.896,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 952.691,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.621.916,-

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2026	DKK 18.781,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 74.611,-
Akkumuleret udlodning i 2037	DKK 195.297,-
Akkumuleret udlodning i 2042	DKK 412.443,-

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 ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.