

PRÆSENTATION AF K/S SIGRUNSVEJ, HILLERØD

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Sigrunsvej, Hillerød.

K/S Sigrunsvej, Hillerød (CVR-nr. 43953990) erhverver matr. nr. 16s Trollesminde, Hillerød Jorder beliggende Sigrunsvej 39, 3400 Hillerød (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen rummer et nyopført BilligBlomst havecenter udlejet til Billigblomst Hillerød ApS (benævnes herefter "Lejer") med 15,5 års indledende bindingsperiode for Lejer samt selvskyldnerkaution fra Lejers moderselskab, Brian Reenberg Holding ApS, til sikkerhed for alle Lejers forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

Lejekontrakten med Lejer træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Ejendommen udgøres af et grundareal på 15.268 m² med 4.555 m² nyopført bebyggelse og er beliggende i et aktivt detailområde sammen med bl.a. Bauhaus, Burger King, Sunset Boulevard, ILVA, Sengespecialisten, MyHome, Bygma og Plantorama.

Foruden ovenstående udmærker projektet sig på en lang række punkter, herunder særligt:

- Ejendommen erhverves til et særdeles attraktivt startafkast på 6,72%.
- Stor driftssikkerhed, da Lejer varetager alle Ejendommens driftsudgifter.
- Sælgers og Lejers ultimative ejer, Brian Reenberg, vil deltage i K/S Sigrunsvej, Hillerød med 10% ejerskab.
- Lejers og Sælgers moderselskab, Brian Reenberg Holding

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Sigrunsvej, Hillerød

Sælger af Ejendommen er Reenberg Ejendomme Hillerød ApS (CVR-nr. 42992488). Sælgerselskabet er nystiftet og har endnu ikke aflagt årsregnskab. Sælgers moderselskab, Brian Reenberg Holding ApS (CVR-nr. 34589186) indestår uigenkaldeligt som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af samtlige Sælgers forpligtelser iht. købsaftalen, herunder for udbedring af fejl og mangler ved Ejendommen konstateret ved 1- og 5-års gennemgangene. Brian Reenberg Holding ApS havde ved aflæggelse af seneste årsregnskab pr. 31. december 2021 en egenkapital på DKK 75 mio.

Ejendommen overdrages som helhed med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler i overensstemmelse med reglerne i ABT 18. Ejendommen er opført i totalentreprise i overensstemmelse med reglerne i ABT 18 af KT Erhvervsbyg A/S (CVR-nr. 31347327), som ved aflæggelse af seneste årsregnskab pr. 31. december 2021 en egenkapital på DKK 85,1 mio. Det er i købsaftalen aftalt, at Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod totalentreprenøren og garantistiller iht. den af totalentreprenøren stillede entreprenørgaranti til Køber.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt senest den 1. juni 2023 med

ApS - med en egenkapital på DKK 75 mio. ultimo 2021 - indestår som selvskyldnerkautionist for såvel Lejers som Sælgers forpligtelser iht. lejekontrakten og købsaftalen.

- 15,5 års indledende bindingsperiode for Lejer.
- Forventede løbende årlige udlodninger fra år 2025.
- Meget attraktiv beliggenhed i et aktivt handelsområde i vækst.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet side 34.

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 forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb. Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes generelle renteprognoser, der forventer faldende renter indenfor en kortere årrække.

Det bemærkes yderligere, at såvel renteprofil og belåningsgrad forventeligt kan ændres, hvis ejerkredsen måtte have ønsker herom. Dog ikke ved projektets start, hvor udbudsmaterialets forudsætninger skal følges.

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

Blue Capital A/S, d. 18. april 2023.

kreditgodkendte investorer senest den 15. juni 2023. Gennemføres dette ikke, 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 91 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

K/S Sigrunsvej, Hillerød overtager Ejendommen den 1. juli 2023. Køber har dog ret til, at fremrykke overtagelsesdagen til den 1. eller 15. juni 2023. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån/deponering af købesum pr. 1. juli 2023.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Sigrunsvej, Hillerød vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 250.000,- pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet, mens 2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum DKK 55.000.000,-
Pris pr. m² bebyggelse (4.555 m²) DKK 12.075,- pr. m²

Årlig lejeindtægt DKK 3.575.000,-
Leje pr. m² inkl. rovero (4.555 m²) DKK 785,- pr. m²
Leje pr. m² ekskl. rovero (3.632 m²) DKK 984,- pr. m²

Bindingsperiode
15,5 års indledende bindingsperiode for Lejer.

Lejereguleringsmekanisme
Den årlige leje reguleres hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober til oktober, dog minimum 2,0% og maksimum 3,5% p.a. Udlejer og Lejer kan tidligst forlange lejen reguleret til markedslejen med virkning fra 15,5 år efter ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning

Ejendommens startafkast	6,72%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,89%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	18,65%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	12,96%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	10,47%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	10,48%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** DKK 2.174.000,-
Investering i K/S Sigrunsvej, Hillerød kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sigrunsvej, Hillerød.

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

Finansiering

1. prioritet (64,5%)	DKK 35.500.000,-	Realkredit: Lånet optages som et RT-Cibor6 lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
Depositum (3,3%)	DKK 1.787.500,-	Kontant depositum: Svarende til 6 mdr. leje tillagt moms - reguleres tilsvarende lejen.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 825.000,-
Indskudt kapital	DKK 2.174.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.999.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.362.487,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.624.511,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 4.417.813,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 6.651.730,-

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 975.597,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 2.351.886,-
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 3.952.153,-
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 5.097.876,-

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