

PRÆSENTATION AF K/S DALVÆNGET, ASSENS

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Dalvænget, Assens.

K/S Dalvænget, Assens (CVR-nr. 44110067) erhverver matrikel 2c, Assens Markjorder, beliggende Dalvænget 20, 5610 Assens (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er udlejet til JYSK A/S, CVR-nr. 13590400, (benævnes herefter "Lejer"), som har været lejer af Ejendommen siden butikkens opførelse i 2008. Lejemålet er under udvidelse med en tilbygning, hvor en eksisterende varegård er fjernet for at gøre plads til udvidelsen af bygningen. Butikkens bruttoareal udvides fra oprindeligt 1.300 m² til ca. 1.568 m². Lejer foretager i samme ombæring en opdatering af hele butikken, hvor den opgraderes til JYSK's butikskoncept 3.0.

Tilbygningen udføres i totalentreprise og forventes afleveret til Lejer den 19. juni 2023. Der er aftalt en ny bindingsperiode for Lejer på 10½ år regnet fra (forventeligt) 1. juni 2023.

Ejendommen er beliggende med direkte eksponering mod den trafikerede Søndre Ringvej i et veletableret erhvervsområde med flere store aktører, herunder jem & fix, Harald Nyborg, thansen og STARK.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast (6,52%) og med et lavt lejeniveau (DKK 710 pr. m²).

- JYSK A/S har, qua mange års butiksdriven i Ejendommen, et særdeles godt kendskab til både Ejendommen, butikkens drift samt området ved Ejendommen.
- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til december 2033.
- Løbende årlige udlodninger allerede fra 2025.

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 forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb. Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes generelle renteprognoser, der forventer faldende renter inden for 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. 15. juni 2023.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Dalvænget, Assens

Sælger af Ejendommen er K/S JEDA 2008 (CVR-nr. 31893305), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 6,6 mio. Sælgers aktivitet/formål er at agere udlejer af to erhvervsjendomme, herunder Ejendommen. Idet Sælgers fremtidsplaner - efter handlens gennemførelse - ikke kan vides med sikkerhed, er der i købsaftalen aftalt tilbagehold i købesummen til sikkerhed for Sælgers forpligtelser, ligesom køber indtræder i Sælgers rettigheder over for totalentreprenøren, jf. nedenfor. Vilklårene i købsaftalen er uddybet i den juridiske d.d. rapport.

Ejendommen er under udvidelse. Tilbygningen udføres i totalentreprise af Erling Jensen A/S (CVR-nr. 17205749), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 17,6 mio. Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder over for totalentreprenøren til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af totalentreprenøren stillede garanti.

Læs yderligere om aftale med Sælger iht. udbedring af fejl og mangler i forbindelse med den byggetekniske gennemgang på side 24.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. oktober 2023. Fuldtegnes projektet ikke senest den 1. oktober 2023, 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 93 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Dalvænget, Assens 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 Dalvænget, Assens overtager Ejendommen den 1. oktober 2023. Køber har dog ret til at fremrykke overtagelsesdagen til den 1. eller 15. i en måned, såfremt købsaftalens betingelser er opfyldt. Evt. manglende ibrugtagningstilladelse og/eller ikrafttrædelse af allongen (vedr. udvidelsen) til lejekontrakten kan medføre udskydelse af overtagelsesdagen i forhold til den 1. oktober 2023. Køber har dog i dette tilfælde ret (men ikke pligt) til at træde tilbage fra handlen.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån/deponering af købesum pr. 1. oktober 2023.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Dalvænget, Assens vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

Investorindskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget meddelelse om endelig kreditgodkendelse til deltagelse i projektet.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum DKK 16.000.000,-
Pris pr. m² bebyggelse (1.568 m²) DKK 10.204,- pr. m²

Årlig lejeindtægt DKK 1.113.280,-
Leje pr. m² (1.568 m²) DKK 710,- pr. m²

Bindingsperiode
Indledende bindingsperiode for Lejer frem til december 2033.
Indledende bindingsperiode for Udlejer frem til december 2033.

Lejereguleringsmekanisme
Den til enhver tid gældende leje - uanset af hvilken grund den tidligere måtte være forhøjet - forhøjes hvert år pr. 1. juni med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Forhøjelsen foretages således, at den til enhver tid gældende leje forhøjes med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra januar i året før forud for reguleringsåret til marts i reguleringsåret, dog min. 1% og max. 3% af foregående års leje. Næste regulering finder sted pr. 1. juni 2024. Udlejer og Lejer fraskriver sig gensidigt retten til at kræve lejen reguleret til markedsleje, jfr. ELL § 13, i uopsigelsesperioden.

Forrentning
Ejendommens startafkast 6,52%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger) 4,99%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 9,79%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 14,02%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)** 6,87%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)** 6,90%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** DKK 864.000,-

Investering i K/S Dalvænget, Assens kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Dalvænget, Assens.

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

Finansiering
1. prioritet (56,3%) DKK 9.000.000,- 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 224.500,-
Indskudt kapital DKK 864.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.088.500,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 609.083,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 992.084,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.216.690,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.883.708,-

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 50-57)
Akkumuleret udlodning i 2028 DKK 93.200,-
Akkumuleret udlodning i 2033 DKK 275.535,-
Akkumuleret udlodning i 2038 DKK 526.205,-
Akkumuleret udlodning i 2043 DKK 868.149,-
Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2043. 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.