

Præsentation af K/S Jysk Detail, Skibet-Vejle

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

K/S Jysk Detail, Skibet-Vejle erhverver matriklen 4ae Østengård, Skibet, beliggende Buldalen 3, 7100 Vejle (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en Rema 1000 butik udlejet til Rema 1000 Danmark A/S (benævnes herefter "Lejer"). Butikken er nyopført, og lejekontrakten trådte i kraft d. 28. oktober 2019 med åbning af butikken d. 7. november 2019. Butikken indeholder 1.200 m² salgsareal, varemottagelse, lager- og personalerum samt ca. 50 m² containergård.

Området vest for Vejle var - frem til åbningen af Rema 1000 butikken - kun i ringe grad forsynet med lokal dagligvarehandel. Rema 1000 butikken betjener således et større opland vest for Vejle. Lokalbefolkningen - der i en længere årrække har ytret ønske om bedre dagligvareforsyning til området - har haft stort fokus på opførelsen af butikken.

Butikken er beliggende på en hjørnegrund ved Vardevej og Buldalen, hvortil Ejendommen har stor facadeværdi, ligesom der er synlighed fra den befærdede Bredstenvej, som, blandt andet, forbinder Vejle med Billund.

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2034.
- Usædvanligt stærk Lejer - i form af Rema 1000 Danmark A/S - med en egenkapital på +DKK 2 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,00%
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 72.669,- v/10% ejerskab.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 320.000,- v/10% ejerskab.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 38.

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

Blue Capital A/S, d. 15. november 2019.

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

Sælger af Ejendommen er Rema Butikudvikling A/S (CVR-nr.: 20861606). Rema Butikudvikling A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 82,5 mio.

Sælger indestår for udbedring af fejl og mangler på Ejendommen konstateret ved 1- og 5 års gennemgangen.

Innovater A/S (CVR-nr.: 30517075) har ved Ejendommens opførelse fungeret som totalentreprenør og har i den forbindelse entreret med underentreprenører. Sælger transporter de af underentreprenørerne stillede garantier til K/S Jysk Detail, Skibet-Vejle.

For Køber, K/S Jysk Detail, Skibet-Vejle, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 31.12.2019.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2019, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 55 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Jysk Detail, Skibet-Vejle overtager Ejendommen den 31. december 2019.

Der tages i prospektet udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. 31. december 2019.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 30.000.000,-
Pris pr. m² (1.200 m²) DKK 25.000,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
Rema 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17 74 15 19

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2034
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. november 2039

Lejeindtægt 2019/2020: DKK 1.500.000,-
Leje pr. m² (1.200 m²) DKK 1.250,- pr. m²

Den til enhver tid pr. 1/1 gældende leje reguleres i overensstemmelse med 75% af den procentvise stigning/fald i udviklingen i nettoprisindekset, hvert år pr. 1/1, baseret på stigningen/faldet fra sidste års oktober prisindeks til oktober prisindekset forud for reguleringstidspunktet, dog minimum 1,5% og maksimum 3%. Prisindeksreguleringen finder første gang sted den 1. januar 2021. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2034.

Forrentning:

Ejendommens startafkast (Brutto) 5,00%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger (Netto) 4,17%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 12,19%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 16,57%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

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

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

Finansiering:

1. prioritet (54,4%) DKK 16.323.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 10 års indledende afdragsfrihed og 25 års løbetid.
2. prioritet (15,0%) DKK 4.500.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 10 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
3. prioritet (10,7%) DKK 3.200.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 320.000,-

Indskudt kapital DKK 860.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.180.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 705.823,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.148.926,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.502.784,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.274.247,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024 DKK 72.669,-
Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 622.929,-
Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 1.244.275,-
Akkumuleret udlodning i 2039 DKK 1.547.620,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sælge sine anparter, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen. Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.