

## Præsentation af K/S Haslev, Lysholm Allé

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Haslev, Lysholm Allé.

K/S Haslev, Lysholm Allé (CVR-nr. 42936529) erhverver matr. nr. 17af, Haslev By, Haslev, beliggende Lysholm Allé 5, 4690 Haslev (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen udgøres af et grundareal på 9.346 m<sup>2</sup> og indeholder følgende fire separate lejemål udlejet til hhv. Coop Danmark A/S, som Ankerlejer, OK a.m.b.a. og Dansk Outlet Haslev ApS (de tre lejere benævnes herefter tilsammen "Lejerne"):

- 1.972 m<sup>2</sup> SuperBrugsen udlejet til Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, med indledende bindingsperiode for lejer frem til 1. januar 2037 (74% af den samlede lejeindtægt).
- 997 m<sup>2</sup> Dansk Outlet-butik udlejet til Dansk Outlet Haslev ApS, CVR-nr. 40599991, med 6 mdr. opsigelsesvarsel for lejer samt indledende bindingsperiode for lejer frem til 1. august 2024, såfremt lejemålet ikke opsiges før 1. marts 2022 (19% af den samlede lejeindtægt).
- Benzintankanlæg (benævnes herefter "tankanlæg") udlejet til Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, med indledende bindingsperiode for lejer frem til 31. december 2041 (4% af den samlede lejeindtægt).
- Grundstykke anvendt til bilvaskeanlæg (benævnes herefter "vaskehal") udlejet til OK a.m.b.a., CVR-nr. 39170418, med indledende bindingsperiode for lejer frem til 1. september 2040 (3% af den samlede lejeindtægt).

Ejendommen er beliggende særdeles centralt i Haslev, der er hovedby i Faxe Kommune. Byen rummer et varieret handelsliv og har gode forudsætninger for at fastholde og tiltrække tilflyttere samt arbejdspladser.

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

- Særdeles stærke lejere i form af Ankerlejer, Coop Danmark A/S, og OK a.m.b.a. med en egenkapital ultimo 2020 på hhv. + DKK 3 mia. og + DKK 3,5 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,69%
- Attraktiv pris pr. m<sup>2</sup> på DKK 13.140,-.
- Lave lejeniveauer på samtlige lejemål, hvor der særligt på lejemålet udlejet til Dansk Outlet vurderes at være mulighed for optimering.
- Forventet udlodning allerede i 2027 på DKK 417.300,- v/10% ejerskab - svarende til 32% af investorindskuddet - og herefter årlige udlodninger.

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 med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 14. januar 2022

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Haslev, Lysholm Allé

Sælger af Ejendommen er Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495). Sælger havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 3,06 mia.

Samtidig med indgåelsen af Købsaftalen er der mellem Sælger og Køber indgået lejekontrakter vedrørende Sælgers leje af SuperBrugsen-lejemålet samt OK-benzintankanlægget.

Købsaftalen for erhvervelsen af Ejendommen samt de enkelte lejeforhold for Ankerlejer, i form af Coop Danmark A/S, er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Projektets gennemførelse er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer. Fuldtegnedes projektet ikke, må Blue Capital derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Potentielle investorer i K/S Haslev, Lysholm Allé vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

### Overtagelse af Ejendommen

Ejendommen er overtaget økonomisk af K/S Haslev, Lysholm Allé pr. 31. december 2021, hvorfor alle lejeindtægter tilfalder K/S'et pr. denne dato. Den juridiske - og dermed fulde - overtagelse af Ejendommen er betinget af, at Køber senest den 1. marts 2022 foretager kontant deponering af købesummen.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en økonomisk overtagelse pr. 31. december 2021 samt udbetaling af lån pr. 1. marts 2022. Der er i Købsaftalen aftalt, at Køber forrenter købesummen overfor Sælger fra Overtagelsesdagen med 2,75% p.a. og indtil, at købesummen er deponeret. Renteudgifterne hertil er inkluderet i de udarbejdede budgetter.

### Indbetaling af investorindskud

Det fulde investorindskud indbetales til en klientkonto hos Gangsted Advokatfirma senest 2 uger efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet.

## Investeringsresumé

### Ejendommens købesum:

Pris pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (2.969 m<sup>2</sup>)

DKK 39.013.905-

DKK 13.140,- pr. m<sup>2</sup>

### Lejeindtægter 2022

Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 (SuperBrugsen)	(74% af den samlede lejeindtægt)
Dansk Outlet Haslev ApS, CVR-nr. 40599991	(19% af den samlede lejeindtægt)
Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 (tankanlæg)	(4% af den samlede lejeindtægt)
OK a.m.b.a. (vaskehal), CVR-nr. 39170418	(3% af den samlede lejeindtægt)

### I alt

<b>Årlig lejeindtægt</b>	<b>Leje pr. m<sup>2</sup></b>
DKK 1.750.000,-	DKK 887,-
DKK 442.857,-	DKK 444,-
DKK 90.000,-	
DKK 81.857,-	
<b>DKK 2.364.714,-</b>	

### Lejere og lejevilkår:

#### Coop Danmark A/S

SuperBrugsen: Lejemålet trådte ikraft pr. 31. december 2021. Fra Lejers side kan lejemålet tidligst opsiges 15 år efter ikrafttrædelsestidspunktet med forudgående kontraktmæssigt varsel på 6 måneder. Hver den 1. januar reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige ændring i NPI. Tankanlæg: Lejemålet trådte ikraft pr. 31. december 2021. Fra Lejers side kan lejekontrakten tidligst opsiges 20 år efter ikrafttrædelsestidspunktet med forudgående kontraktmæssigt varsel på 3 måneder. Hver den 1. januar reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige ændring i NPI.

#### Dansk Outlet Haslev ApS

Lejemålet trådte ikraft pr. 1. august 2019. Såfremt lejer ikke opsiger lejemålet før 1. marts 2022 med forudgående kontraktmæssigt varsel på 6 måneder, kan lejemålet fra lejers side tidligst opsiges 5 år efter ikrafttrædelsestidspunktet med forudgående kontraktmæssigt varsel på 6 måneder (1. august 2024). Hver den 1. januar reguleres lejen på grundlag af stigningen i det forrige års offentliggjorte NPI for oktober.

\*Læs nærmere om Blue Capitals vurdering af lejemålet samt lejeforholdene på side 18.

#### OK a.m.b.a.

Vaskeanlæg: Lejemålet trådte ikraft pr. 1. september 2020. Fra Lejers side kan grundlejekontrakten tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør 20 år efter ikrafttrædelsestidspunktet. Hver den 1. januar reguleres lejen på grundlag af stigningen i det forrige års offentliggjorte NPI for september.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	5,69%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	4,74%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	12,98%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	13,36%

\*\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*:

DKK 1.304.000,-

Investering i K/S Haslev, Lysholm Allé kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Haslev, Lysholm Allé.

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

### Finansiering:

1. prioritet (65,7%) DKK 25.620.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9%) DKK 3.500.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente og løbende nedskrivning.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 1.050.000,-
Indskudt kapital	DKK 1.304.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	<b>DKK 2.354.000,-</b>

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.228.374,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.396.664,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.501.752,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.778.230,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 417.300,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 1.295.043,-
Akkumuleret udlodning i 2037	DKK 2.217.577,-
Akkumuleret udlodning i 2042	DKK 2.567.722,-

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 den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.