

Præsentation af K/S Vejen Retail Center

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Vejen Retail Center.

K/S Vejen Retail Center, CVR-nr. 42678783, erhverver matriklen 74c Vejen By, Vejen, beliggende Industrivej Vest 2, 6600 Vejen (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen vil indeholde en nyopført bygning udlejet til Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37783315, og SOS Ejendomme 1 ApS (benævnes herefter "Skousen"), CVR-nr. 33783310. Herudover udlejes et grundstykke på ca. 574 m² til OK a.m.b.a. (benævnes herefter "OK"), CVR-nr. 39170418, hvorpå OK som grundlejer for egen regning og risiko opfører et bilvaskeanlæg samt et benzintankanlæg. De tre lejere benævnes herefter tilsammen "Lejerne".

Den nyopførte bygning vil bestå af ca. 3.123 m² bruttoetageareal fordelt med ca. 2.600 m² til Harald Nyborg A/S og 523 m² til Skousen. Harald Nyborg A/S' lejemål er fordelt med ca. 2.150 m² butiksareal og ca. 450 m² integreret vare- og udstillingsgård.

Ejendommen forventes færdigopført således, at lejekontrakterne med Harald Nyborg A/S og Skousen træder i kraft hhv. den 15. maj og 15. juni 2022, mens lejekontrakten med OK forventeligt træder i kraft den 1. januar 2022.

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

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Vejen Retail Center

Sælger af Ejendommen er DevelopNord A/S (CVR-nr. 40505784). Sælger er et selskab stiftet i 2019, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31. december 2020 havde en egenkapital på DKK 552 tusinde.

Bygningen opføres af Erling Jensen A/S (CVR-nr. 17205749) som totalentreprenør. Erling Jensen A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 18,2 mio.

Sælger hæfter for mangler ved Ejendommen i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 93. Køber får transport i den af totalentreprenøren stillede entreprisegaranti samt indtræder i Sælgers rettigheder til at gøre mangelkrav gældende i forhold til totalentreprenøren. Såfremt Køber gør krav gældende mod Sælger, kan dette alene ske, hvis Køber tilbagetransporter retten til at gøre mangelkrav gældende over for totalentreprenøren og tilbagetransporterer entreprisegarantien.

For Køber, K/S Vejen Retail Center, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegnning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. november 2021.

Fuldtegnes projektet ikke senest 1. november 2021, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 74 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Lejekontrakten med OK er betinget af bl.a. tilfredsstillende miljøundersøgelse og jordbundsforhold, samt at OK opnår alle fornødne tilladelser til opførelse af tank- og vaskeanlæg. Købsaftalen angående købet af Ejendommen er derfor betinget af, at aftalerne med Lejerne er i kraft og ikke er berettiget ophævet

- Indledende bindingsperiode for hhv. Harald Nyborg A/S og Skousen på 10,5 år og en indledende bindingsperiode for OK på 20,5 år. Bindingsperioderne er fra lejekontrakternes ikrafttrædelsestidspunkt, og således ikke nødvendigvis fra Ejendommens overtagelsestidspunkt, jf. den blå boks nedenfor.

- Særlige stærke lejere, idet der til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelserne i lejekontrakten med Skousen stilles en ubegrænset selvskyldnerkaution fra Whiteaway Group (CVR-nr. 33767986).

- Ejendommens startafkast er på 6,50%

- Lave lejeniveauer.

- Forventet udlodning allerede i 2027 på DKK 424.011,- v/10% ejerskab - svarende til 40% af investorindskuddet - og herefter forventet 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 36.

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

Blue Capital A/S, d. 23. september 2021

eller berettiget opsagt af en eller flere af Lejerne på overtagelsesdagen, og at lejemålene er godkendt og overtaget af Lejerne uden væsentlige mangler.

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

Overtagelse af Ejendommen

K/S Vejen Retail Center overtager forventeligt Ejendommen den 15. juni 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.

Ejendommen overtages dog tidligst, når samtlige lejemål er trådt i kraft. Såfremt lejekontrakternes ikrafttræden udskydes/fremrykkes, ændres overtagelsesdagen tilsvarende, således at der er sammenfald imellem ikrafttræden og overtagelse. Lejekontrakten med hhv. OK og Harald Nyborg A/S forventes således at være trådt ikraft inden overtagelsesdagen, som dermed forventeligt vil være sammenfaldende med Skousens ikrafttrædelse.

Såfremt Ejendommen ikke kan overtages senest den 15. august 2022, har Køber ret men ikke pligt til at træde tilbage fra handlen. En gennemførelse af projektet efter den 15. august 2022 kræver enstemmig beslutning herom fra investorerne.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 100.000,- 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:

Pris pr. m² (3.123 m²)

**Værdien af lejekontrakten med OK er ved den givne m²-pris fastsat til DKK 0,-.

Harald Nyborg A/S	(70% af den samlede lejeindtægt)	Lejeindtægt	Leje pr. m²
Skousen	(19% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.741.500,-	DKK 810,-**
OK a.m.b.a.	(11% af den samlede lejeindtægt)	DKK 483.775,-	DKK 925,-
		DKK 265.000,-	

***Lejen pr. m² er beregnet med udgangspunkt i et areal på 2.150 m² og derfor ekskl. den integrerede vare- og udstillingsgård på ca. 450 m².

Lejer og lejeregulering:

Harald Nyborg A/S

Forventet ikrafttrædelse af lejekontrakt pr. 15. maj 2022. Indledende bindingsperiode for lejer på 10,5 år og 20,5 år for udlejer. Én gang årligt, første gang 12 måneder efter ikrafttrædelsesdatoen, forhøjes den gældende leje i overensstemmelse med stigning i nettoprisindekset. Den årlige regulering udgør min 1% p.a. og max 3% p.a.

Skousen

Forventet ikrafttrædelse af lejekontrakt pr. 15. juni 2022. Indledende bindingsperiode for lejer og udlejer på 10,5 år. Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år, pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor, dog minimum 1% og maksimum 3%. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2023.

OK a.m.b.a.

Forventet ikrafttrædelse af lejekontrakt pr. 1. januar 2022. Indledende bindingsperiode for lejer og udlejer på 20,5 år. Den årlige leje reguleres hvert år pr. 1. januar, første gang 1. januar 2023, på grundlag af 12 måneders udvikling i nettoprisindekset for oktober.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,50%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,49%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering***	17,16%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering***	16,57%

***Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:**

DKK 1.069.000,-

Investering i K/S Vejen Retail Center kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Vejen Retail Center.

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

Finansiering:

1. prioritet (70,0%)	DKK 26.145.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,4%)	DKK 3.500.000,-	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) **DKK 830.000,-**
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 480.000,- inden udløb af Lejernes indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 38.

Indskudt kapital **DKK 1.069.000,-**

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.899.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.362.012,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.425.592,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.737.642,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.826.830,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 424.011,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 1.386.488,-
Akkumuleret udlodning i 2037	DKK 2.401.947,-
Akkumuleret udlodning i 2042	DKK 2.851.177,-

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.