

## Præsentation af K/S Herning, Åvænget

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Herning, Åvænget.

K/S Herning, Åvænget (CVR-nr. 42856843) erhverver matrikelne 4r og 4bm, Birk By, Gjellerup, beliggende Åvænget 4 og 7B, Birk, 7400 Herning (benævnes herefter "Ejendommen").

Matrikel 4r indeholder et jem & fix byggemarked, udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641. Bygningsarealet for butikken er på 997 m<sup>2</sup>. Hertil er der en vare- og affaldsgård på samlet ca. 758 m<sup>2</sup>. Butikken blev opført til lejers overtagelse den 15. januar 2013. Der indgås i forbindelse med Ejendommens overtagelse en allonge til lejekontrakten med jem & fix A/S, hvor bindingsperioden for lejer forlænges frem til den 1. april 2032.

Der er på matrikel 4bm indgået en areallejekontrakt med Oil! tank & go ApS, CVR-nr. 36552816 (benævnes herefter "Oil!"), hvor lejer har opstillet et ubemandet tankanlæg. Ljekontrakten trådte i kraft den 1. marts 2013.

Ejendommen har en ualmindelig god beliggenhed i handelsområdet i den østlige del af Herning by, hvor bl.a. herningCentret, Bilka, Bauhaus og Elgiganten også er beliggende.

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

- Bindingsperiode for jem & fix A/S frem til 1. april 2032.
- Bindingsperiode for Oil! frem til 1. januar 2039.
- Stærk ankerlejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital pr. 31.12.2020 på DKK 942 mio.
- Ejendommens startafkast er på 6,31%
- Forventet udlodning allerede i 2027 på DKK 196.112,- v/10% ejerskab - svarende til 35% 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. 2. december 2021

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Herning, Åvænget

Sælger af Ejendommen er Åvænget, Herning Øst A/S (CVR-nr. 34480478). Sælger havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 30. juni 2021 en egenkapital på DKK 8,8 mio. Selskabets eneste aktivitet er udlejning af Ejendommen, hvorfor der er aftalt i købsaftalen angående købet af Ejendommen, at idet omfang Køber ønsker at gøre krav gældende mod Sælger, skal evt. krav være fremsat senest et år efter overtagelsesdagen. Til sikkerhed for Købers evt. krav mod Sælger, er Køber berettiget til at tilbageholde DKK 200.000 af købesummen.

Det er endvidere indskrevet i købsaftalen, at Sælger foranlediger udbedring af de i Købers tekniske rådgiver udarbejdede rapport anførte eventuelle fejl og mangler. Såfremt alle fejl og mangler ikke er udbedret på overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at tilbageholde et beløb i købesummen, der ligger udover de DKK 200.000. Den byggetekniske gennemgang står yderligere beskrevet på side 26-27.

Det må forventes, at Sælger vil udbetale provenuet fra salget af Ejendommen til ejerkredsen - med undtagelse af ovenstående beløb, som tilbageholdes på en deponeringskonto, ligesom Sælger forventeligt opløses, når Køber ikke længere kan gøre krav gældende (et år efter overtagelsesdagen).

For Køber, K/S Herning, Åvænget, er der i købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtægning af projektet

med kreditgodkendte investorer senest 31. januar 2022. Fuldtægnes projektet ikke senest 31. januar 2022, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Købet er derudover for Køber betinget af, at der indgås en allonge til lejekontrakten mellem Sælger, som udlejer, og jem & fix A/S, som lejer, vedrørende forlængelse af lejers bindingsperiode frem til 1. april 2032.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 76 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Herning, Åvænget 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 Herning, Åvænget overtager Ejendommen den 31. marts 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.

#### 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.

## Investeringsresumé

### Ejendommens købesum:

Pris pr. m<sup>2</sup> (997 m<sup>2</sup>)

**DKK 18.590.000,-**

DKK 18.646,- pr. m<sup>2</sup>\*

\*Værdien af matr.nr. 4bm (herunder lejekontrakten med Oil!) er ved den givne m<sup>2</sup>-pris fastsat til DKK 0,-.

		<b>Lejeindtægt</b>	<b>Leje pr. m<sup>2</sup></b>
jem & fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41	(87% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.058.356,-	DKK 1.062,-
Oil! tank & go ApS, CVR-nr. 36 55 28 16	(13% af den samlede lejeindtægt)	DKK 159.118,-	
<b>I alt</b>		<b>DKK 1.217.473,-</b>	

### Lejer og lejeforhold

#### jem & fix A/S

En gang årligt den 1. januar forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Den årlige regulering er maksimeret til 3% p.a. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres fra den 15. januar 2032.

#### Oil!

Hvert år den 1. januar reguleres foregående års leje op med 2% p.a. Der budgetteres alene med en lejeindtægt fra areallejekontrakten med Oil! frem til udløb af bindingsperioden pr. 1. januar 2039. Læs yderligere herom i den blå boks side 33, samt i budgetforudsætninger side 50-51.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,31%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	4,91%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	14,22%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	13,34%

\*\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger. På baggrund af budgetforudsætningen om nedskrivning af handelsomkostninger samt værdien af matr.nr. 4bm (herunder areallejekontrakten med Oil!) til DKK 0,-, overstiger forrentningen "før værdiregulering" forrentningen "efter værdiregulering" i nærværende projekt.

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

**DKK 564.000,-**

Investering i K/S Herning, Åvænget kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Herning, Åvænget.

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

### Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 13.013.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10%) DKK 1.859.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere **DKK 200.000,-**

Indskudt kapital **DKK 564.000,-**

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 764.000,-**

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdiregulering **DKK 561.038,-**  
 Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdiregulering **DKK 586.684,-**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdiregulering **DKK 1.167.379,-**  
 Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdiregulering **DKK 1.193.025,-**

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2027 **DKK 196.112,-**  
 Akkumuleret udlodning i 2032 **DKK 635.676,-**  
 Akkumuleret udlodning i 2037 **DKK 1.101.848,-**  
 Akkumuleret udlodning i 2042 **DKK 1.199.377,-**

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.