

Præsentation af K/S Esbjerg, Snedkervej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Esbjerg, Snedkervej.

K/S Esbjerg, Snedkervej (CVR-nr. 41269073) erhverver matriklen 6ek, Sædding By, Guldager, beliggende Snedkervej 1, 6710 Esbjerg V (benævnes herefter "Ejendommen"):

Ejendommen består af 5.906 m² grundareal med et nyopført byggemarked indeholdende ca. 1.000 m² bruttoetageareal, ca. 50 m² overdækket indgangsparti samt 798 m² varegård - hvoraf ca. 150 m² er overdækket og ca. 100 m² udgøres af en overdækket indstiksreol - og 299 m² affaldsgård. Byggeområdet er opført til Jem & Fix' (benævnes herefter "Lejer") overtagelse pr. 1. maj 2020.

Ejendommen er beliggende centralt i Esbjerg-bydelen, Sædding, i et aktivt handelsområde med nær tilknytning til store beboelsesområder. Ejendommen er opført med direkte facadeværdi mod - og særdeles god synlighed fra - den befærdede Sædding Ringvej, der blandt andet forbinder bydelen med E20-motorvejen. Esbjerg er Danmarks femtestørste by med et indbyggertal pr. 1. januar 2019 på 72.168.

Jem & Fix har siden 1999 drevet byggemarked i Esbjerg langs Sædding Ringvej. Med opførelsen af Ejendommen er Lejer rykket til nye og mere tidssvarende rammer med markant mere plads og forbedret synlighed. Lejer har efter mange års forretningsdriven i Esbjerg et yderst veletableret kendskab til den nye beliggenhed samt kundegrundlaget i byen.

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2030.
- Stærk Lejer - i form af Jem & Fix A/S - med en egenkapital på + DKK 470 mio.
- Ejendommens startafkast er på 6,64%.
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 99.365,- v/10% ejerskab - svarende til 20% af investorindskuddet.
- Lav pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 150.000,- 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 36.

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

Blue Capital A/S, d. 4. maj 2020

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Esbjerg, Snedkervej

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197). Sælger er et selskab stiftet til udvikling og salg af ejendomme og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 1,6 mio.

Ejendommen er opført i totalentreprise af et til Sælger søsterselskab, Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 havde en egenkapital på DKK 10,3 mio.

Da både Sælger og Totalentreprenør er datterselskaber, og der ikke er stillet moderselskabsgaranti, er Købers sikkerhed for udbedring af fejl og mangler primært knyttet til entreprenørgarantien, jf. ABT 18 § 9.

Sælgers Totalentreprenør, Aaskov Byggefirma ApS, stiller sædvanlig entreprenørgaranti til fordel for Køber. Størrelsen af sikkerheden følger af ABT 18 § 9 og udgør efter aflevering 10% af entreprisens summen uden moms. Sikkerheden nedskrives fra 10% til 2% 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygheren forinden skriftligt har fremsat reklamation over mangler.

Sælger transporterer alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, som har opført bygningen på Ejendommen, samt den af Totalentreprenøren stillede garanti, til Køber.

Sælger hæfter for mangler ved byggeriet i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger har i øvrigt et sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber.

For Køber, K/S Esbjerg, Snedkervej, er der taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 1. juli 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 1. juli 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Esbjerg, Snedkervej 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 59 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Esbjerg, Snedkervej overtager Ejendommen den 1. august 2020, ligesom prospektet tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: DKK 15.900.000,-
 Pris pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.000 m²): DKK 15.900,- pr. m²
 Pris pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (1.848 m²): DKK 8.604,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2030

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. november 2040

Lejeindtægt 2020

Leje pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.000 m²): DKK 1.075.000,-

Leje pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (1.848 m²): DKK 582,-

Lejen reguleres årligt pr. den 1. januar. Reguleringen sker i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2021 med stigningen i NPI fra maj til oktober. Den årlige regulering er maksimeret til 3%. Lejen kan tidligst kræves reguleret til markedslejen ved udløb af Lejers uopsigelsesperiode.

Forrentning:

Ejendommens startafkast: 6,64%
 K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger: 5,23%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*: 14,41%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*: 17,25%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 504.000,-

Investering i K/S Esbjerg, Snedkervej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Esbjerg, Snedkervej.

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

Finansiering:

1. prioritet (68,9%) DKK 10.959.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
 2. prioritet (9,4%) DKK 1.500.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata): DKK 150.000,-

Der hæftes udelukkende over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige afvikling - læs yderligere herom side 38.

Indskudt kapital: DKK 504.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital: DKK 654.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning: DKK 512.586,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning: DKK 706.909,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning: DKK 1.061.276,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning: DKK 1.390.007,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024: DKK 99.365,-

Akkumuleret udlodning i 2029: DKK 475.297,-

Akkumuleret udlodning i 2034: DKK 877.532,-

Akkumuleret udlodning i 2040: DKK 1.101.668,-

Budgetperioden løber frem til og med år 2040. Den enkelte anparthaver 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.