Præsentation af K/S Jysk Detail, Grenaa

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

K/S Jysk Detail, Grenaa erhverver matriklerne 1qu og 1qt, Hessel Hgd, Ålsø, beliggende Hesselvang 7, 8500 Grenaa (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder et nyopført Jem & Fix byggemarked på 1.000 m² - heraf 40 m² som trapperum og 1. sal - samt tilhørende varegård og udstillingsareal på i alt ca. 750 m². Herudover er der opført affaldsgård til Lejers brug på ca. 100 m².

Ejendommen er beliggende syd for Grenaa by i et nyudstykket butiks- og erhvervsområde. Synligheden er usædvanlig god fra den befærdede Århusvej, og Jem & Fix' beliggenhed vurderes at være den bedste i udstykningen.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse den 1. marts 2019 og er udlejet til Jem & Fix A/S med en indledende bindingsperiode på 10½ år.

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

- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 915,-.
- Bindingsperiode for Jem & Fix A/S frem til 1. september 2029.
- Ejendommens startafkast er på 7,62%
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på DKK 134.486,- v/10% ejerskab - svarende til ca. 37% af investorindskuddet.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 130.000,- v/10% ejerskab.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 34.

Projektet udbydes på 100 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 2. maj 2019.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Jysk Detail, Grenaa

Sælger af Ejendommen er Pantheon A/S (CVR-nr. 31933730). Sælger havde ved seneste regnskabsaflæggelse negativ egenkapital, hvorfor et evt. mangelsansvar ifm. handlen af nærværende Ejendom næppe kan honoreres af Sælger.

Sælger har derfor, jf. købsaftalen, tiltransporteret sine rettigheder mod Totalentreprenøren til K/S Jysk Detail, Grenaa, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af Totalentreprenøren stillede garanti.

Ejendommen er opført af Lyngby Entreprise A/S (CVR-nr. 30824822) som totalentreprenør. Lyngby Entreprise A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 9,4 mio.

Sælger af Ejendommen forudsatte i foråret 2018, at købsaftalen var ubetinget, og betingede i øvrigt købsaftalen med en overtagelse pr. 1. marts 2019. For at sikre Ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) erhvervet 100% af anparterne i K/S Jysk Detail, Grenaa pr. 1. marts 2019.

JHM har i forbindelse med erhvervelsen stillet kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 2.550.000,- til K/S Jysk Detail, Grenaa samt DKK 50.000 til Jysk Detail, Grenaa Komplementar ApS.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra Ejendommens overtagelse til K/S-anparternes overdragelse den 1. september 2019. JHM modtager således ingen ejendomsavance eller lignende, ligesom JHM ikke har nogen juridisk eller økonomisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Jysk Detail, Grenaa stilles således identisk, som hvis Ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Jysk Detail, Grenaa til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 1. september 2019, jf. tegningsaftalen side 74 i prospektet. Anparterne overdrages til indre værdi.

Idet K/S Jysk Detail, Grenaa har overtaget Ejendommen pr. 1. marts 2019, er projektets gennemførelse sikret.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke:	**DKK 11.750.000,-**
Pris pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.000 m²)	DKK 11.750,- pr. m²
Pris pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (1.750 m²)	DKK 6.714,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2029
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. september 2039

Lejeindtægt 2019:	**DKK 915.000,-**
Leje pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.000 m²)	DKK 915,- pr. m²
Leje pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (1.750 m²)	DKK 523,- pr. m²

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2020 med stigningen i NPI fra marts til oktober 2019. I budgetterne budgetteres med første regulering pr. 1. januar 2021, og der tages udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,50%.
Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2029.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	7,62%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	6,01%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*		18,72%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*		22,79%

**Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.*

Investorindskud v/10% ejerskab:** **DKK 360.000,-**
Investering i K/S Jysk Detail, Grenaa kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Grenaa.
*** Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i investorindskuddet.*

Finansiering (lån er hjemtaget):

1. prioritet (70%)	DKK 8.225.000,-***	Realkredit: Lånet er optaget som et F5 lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (11,1%)	DKK 1.300.000,-	Banklån: Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente.

**** Restgæld pr. 1. september 2019 er DKK 8.085.419,-.*

Hæftelse v/10% ejerskab:	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 130.000,-

Der hæftes udelukkende over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige afvikling.

Indskudt kapital	DKK 360.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	**DKK 490.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 529.481,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 709.933,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.023.490,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.328.334,-

Udlodninger v/10% ejerskab:	
Akkumuleret udlodning i 2023	DKK 134.486,-
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 472.407,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 840.905,-
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 1.106.293,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sælge sin anpart, 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.