

Præsentation af K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør

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

K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør (CVR-nr. 41254203) erhverver følgende ejendomme (benævnes herefter tilsammen "Ejendommene"):

- Matriklen 3bm Sdr. Elkær, Grene, beliggende Sdr. Elkærvej 4, 7190 Billund.
- Matriklen 1da Vormstrup By, Løgstød, beliggende Danmarksvej 30, 9670 Løgstør.

Ejendommene består af et grundareal på 7.877 m² og 5.585 m² i henholdsvis Billund og Løgstør, med to nyopførte byggekæder. De to byggekæder indeholder hver ca. 833 m² bruttoetageareal, ca. 50 m² overdækket indgangsparti, ca. 800 m² varegård samt ca. 300 m² affaldsgård.

Byggemarkederne i Billund og Løgstør er afleveret til Jem & Fix A/S (benævnes herefter Lejer) henholdsvis 6. april og 26. februar 2020.

Det er med opførelsen af Ejendommene første gang, Jem & Fix åbner i de to byer. Jem & Fix har i de seneste år åbnet flere af deres byggekæder på lokationer med god plads ved primære ind- og udfaldsveje, hvilket også er kendetegnet ved beliggenhederne i Billund og Løgstør.

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. september og 1. november 2030 i henholdsvis Løgstør og Billund.
- Stærk Lejer - i form af Jem & Fix A/S - med en egenkapital på + DKK 470 mio.
- Ejendommens startafkast er på 7,00%.
- Geografisk spredning på Ejendommens beliggenheder.
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 162.547,- v/10% ejerskab - svarende til 24% af investorindskuddet.
- Pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver på DKK 430.000,- 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 42.

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

Blue Capital A/S, d. 25. maj 2020

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommene og anparter i K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør

Sælger af Ejendommene er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197). Sælger er et selskab stiftet til udvikling og salg af ejendomme og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 0,2 mio.

Ejendommene er opført i totalentreprise af et til Sælger søster-selskab, Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 havde en egenkapital på DKK 12,8 mio.

Sælgers Totalentreprenør, Aaskov Byggefirma ApS, stiller sædvanlig entreprenørgaranti til fordel for Køber.

Sælger transporterer alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, som har opført bygningen på Ejendommene, 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 Ejendommene overfor Køber.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale, samt for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser over for Køber, afgives en uigenkaldelig selvskyldnerkaution af moderselskabet Jakob Aaskov ApS (CVR-nr. 32159362). Jakob Aaskov ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 21,4 mio.

For Køber, K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør, er der taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 15. juli 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 15. juli 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør 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 60 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommene

K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør overtager Ejendommene den 1. august 2020, ligesom prospektet tager 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 indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykker:

Pris pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.666 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (3.366 m²)

DKK 22.960.000,-
DKK 13.782,- pr. m²
DKK 6.821,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

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

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2030 i Løgstør og 1. november 2030 i Billund.
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. september 2040 i Løgstør og 1. november 2040 i Billund.

Leje pr. m² - Billund (833 m²)
Leje pr. m² - Løgstør (833m²)

DKK 1.008,-
DKK 960,-

Jem & Fix A/S - Billund (51% af den samlede lejeindtægt)
Jem & Fix A/S - Løgstør (49% af den samlede lejeindtægt)
Samlet lejeindtægt 2020

DKK 840.000,-
DKK 800.000,-
DKK 1.640.000,-

Én gang årligt, hver 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 fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2021 med stigningen i NPI fra marts (Løgstør)/maj (Billund) til oktober. Den årlige regulering er maksimeret til 3%. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres ved udløb af Lejers uopsigelighedsperioder.

Forrentning:

Ejendommens startafkast 7,00%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 5,71%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 17,81%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 20,98%

*Værdiregulering af Ejendommene og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 664.000,-
Investering i K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Billund-Løgstør.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 16.072.000,- Realkredit: Optages som F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10%) DKK 2.300.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 430.000,-
Hæftelsen er (jf. budget) reduceret til DKK 200.000,- inden udløb af Lejers bindingsperioder.
Læs mere herom side 44.

Indskudt kapital DKK 664.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.094.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 870.792,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.158.935,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.757.871,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.237.216,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024 DKK 162.547,-
Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 772.013,-
Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 1.424.064,-
Akkumuleret udlodning i 2040 DKK 1.830.329,-

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 Ejendommene. Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommene er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.