

Præsentation af K/S Sjællandsk Detail, Hillerød

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Sjællandsk Detail, Hillerød.

K/S Sjællandsk Detail, Hillerød, CVR-nr. 41188782 ("Udlejer"), har erhvervet matriklen 1vx, Trollesminde, Hillerød Jorder, beliggende Egspurs Allé 3, 3400 Hillerød (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder et nyopført jem & fix byggemarked - ud fra kædens nye butikskoncept - på 1.270 m² (heraf 39 m² som 1. sal) samt tilhørende varegård og udstillingsareal på i alt ca. 2.200 m². Herudover er der opført en affaldsgård til Lejers brug på ca. 300 m².

Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde i det vestlige Hillerød med en yderst optimal synlighed.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse den 1. marts 2020 og er udlejet til jem & fix A/S ("Lejer") med en indledende bindingsperiode på 10½ år.

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

- Opført efter jem & fix' nye butikskoncept med større butik og varegård.
- Bindingsperiode for jem & fix A/S frem til 1. september 2030.
- Ejendommens startafkast er på 6,63%.
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 285.771,- v/10% ejerskab - svarende til 36% af investorindskuddet.
- Lav pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 270.000,- 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 36.

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

Blue Capital A/S, d. 17. august 2020

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Sjællandsk Detail, Hillerød

Sælger af Ejendommen er Pro Developments Øst A/S (CVR-nr. 38 27 10 32). Sælger er et selskab oprettet i 2016, som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 havde en egenkapital på DKK 548 tusinde.

Ejendommen er opført af Myhlenberg Byg A/S (CVR-nr. 32 13 80 39) som totalentreprenør. Myhlenberg Byg A/S stiller sædvanlig ABT 93 garanti for byggeriet og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 15,5 mio.

Købsaftalen var ubetinget med en overtagelse af Ejendommen pr. 1. april 2020. For at sikre Ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) erhvervet 100% af anparterne i K/S Sjællandsk Detail, Hillerød i forbindelse med Ejendommens overtagelse pr. 1. april 2020.

JHM har i forbindelse med erhvervelsen stillet kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 6.000.000,- til K/S Sjællandsk Detail, Hillerød samt DKK 40.000 til Sjællandsk Detail, Hillerød Komplementar ApS.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra Ejendommens overtagelse (1. april 2020) til K/S-anparternes overdragelse den 1. oktober 2020. 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 Sjællandsk Detail, Hillerød stilles således identisk, som hvis Ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Sjællandsk Detail, Hillerød til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 1. oktober 2020, jf. tegningsaftalen side 76 i prospektet. Anparterne overdrages til indre værdi.

Overtagelse af anparter

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i, at investorerne overtager anparterne pr. 1. oktober 2020.

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 anparternes overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke:

Pris pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.270 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (3.470 m²)

DKK 26.650.000,-
DKK 20.984,- pr. m²
DKK 7.680,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2030
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. september 2040

Lejeindtægt 2020:

Leje pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.270 m²)
Leje pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (3.470 m²)

DKK 1.800.000,-
DKK 1.417,-
DKK 519,-

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2021 med stigningen i NPI fra marts til december 2020. Lejestigningen kan dog ingensinde udgøre mindre end 1% og mere end 3% p.a. af forudgående års leje. I budgetterne tages der udgangspunkt i en forventet årlig stigning i NPI på 1,20%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2030.

Forrentning:

Ejendommens startafkast 6,63%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 5,54%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 17,00%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 20,34%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

Investering i K/S Sjællandsk Detail, Hillerød kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sjællandsk Detail, Hillerød.

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

DKK 804.000,-

Finansiering (lån er hjemtaget):

1. prioritet (70%) DKK 18.655.000,-*** Realkredit: Lånet er optaget som F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,1%) DKK 2.700.000,- Banklån: Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente.

***Restgæld pr. 1. oktober 2020 er DKK 18.197.713,-.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 270.000,-
Der hæftes udelukkende over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige afvikling.

Indskudt kapital DKK 804.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.074.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.044.223,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.369.530,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.068.807,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.629.843,-

Udlodninger v/10% ejerskab****:

Akkumuleret udlodning i 2024 DKK 285.771,-
Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 982.232,-
Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 1.727.498,-
Akkumuleret udlodning i 2040 DKK 2.173.288,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2040. 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.