

Præsentation af K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej.

K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej, CVR-nr. 41876352, erhverver matriklen 10df, Ølstykke By, Ølstykke, beliggende Valdemarsvej 7, 3650 Ølstykke (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en Harald Nyborg-butik udlejet til Harald Nyborg A/S, samt en Handelsbanken-filial udlejet til Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige (benævnes herefter "Handelsbanken"). Lejeindtægten fra Harald Nyborg A/S udgør 88% af den samlede lejeindtægt for Ejendommen, mens lejeindtægten fra Handelsbanken udgør de resterende 12%.

Harald Nyborg-butikken er afleveret til Harald Nyborg A/S pr. 19.08.2020 og bankfilialen er afleveret til Handelsbanken pr. 15.09.2020.

Ejendommen er opført som den nyeste del af Egedal Storbutikker, der - foruden Ejendommen - bl.a. udgøres af JYSK, thansen og jem & fix. Egedal Storbutikker er beliggende med særdeles stor facadeværdi mod den trafikerede Frederikssundsvej samt krydset mellem netop Frederikssundsvej og Ring Syd.

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

- Usædvanligt stærk lejer i form af Harald Nyborg A/S med en egenkapital på DKK 1,93 mia.
- Det svenske hovedselskab Svenska Handelsbanken AB - med en egenkapital på DKK 116 mia. - hæfter for Handelsbankens forpligtelser i lejekontakten.
- Indledende bindingsperiode for Harald Nyborg A/S frem til 29. februar 2036 og for Handelsbanken frem til 30. april 2031.
- Ejendommens startafkast er på 6,28%.
- Forventet udlodning allerede i 2025 på DKK 319.377,- v/10% ejerskab - svarende til 23% 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 1. prioriteten gennem finansieringsgiver som beskrevet side 38.

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

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

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej

Sælger af Ejendommen er Egedal Storbutik P/S (CVR-nr. 40535780). Sælger er et selskab stiftet til gennemførelse af byggeprojekter og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 117.000,-. Ejendommen erhverves med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler. Sælger stiller frem til udgangen af 2021 en garanti på DKK 100.000,- til sikkerhed for Sælger opfyldelse af købsaftalen.

Ejendommen er opført i totalentreprise af et af Sælger delvist ejet selskab, B.B Byg A/S (CVR-nr. 30589998), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 havde en egenkapital på DKK 21,6 mio.

Sælgers Totalentreprenør, B.B Byg A/S, stiller sædvanlig entreprenørgaranti til fordel for Køber. Størrelsen af sikkerheden udgør 10% af entrepriserammen uden moms, svarende til DKK 2.765.800,-. Sikkerheden nedskrives - efter Købers accept - fra 10% til 2%, svarende til DKK 553.160,-, efter Ejendommens 1-års gennemgang og til 0% efter 5-års gennemgangen.

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

For Køber, K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej, er der i købsaftalen taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 23. december 2020.

Fuldtegnes projektet ikke senest 23. december 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej 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 66 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej overtager Ejendommen den 1. marts 2021. Prospektet og de udarbejdede budgetter 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 (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 42.326.440,-
Pris pr. m² (2.397 m²) DKK 17.658,- pr. m²

Lejeindtægt 2021:	Årlig lejeindtægt	Leje pr. m ²
Harald Nyborg A/S (88% af den samlede lejeindtægt)	DKK 2.335.008,-	DKK 1.079,- pr. m ²
Handelsbanken (12% af den samlede lejeindtægt)	DKK 324.962,-	DKK 1.395,- pr. m ²
I alt	DKK 2.659.970,-	

Lejere og lejevilkår:

Harald Nyborg A/S - CVR-nr. 37783315

Indledende bindingsperiode for lejer frem til 29. februar 2036 og for Udlejer frem til 28. februar 2041.

Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige - CVR-nr. 24246361

Indledende bindingsperiode for lejer og Udlejer frem til 30. april 2031.

Den aftalte leje for begge lejere reguleres én gang årligt pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober, dog minimum 1,5% og max. 3,0%. Første regulering finder sted pr. 1. januar 2021.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,28%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,31%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	15,94%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	20,02%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 1.404.000,-

Investering i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej.

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

Finansiering:

1. prioritet (64,7%) DKK 27.370.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,6%) DKK 4.500.000,-	Banklån: Lånet optages enten en driftskredit eller lån med afvikling hver d. 31.12.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 950.000,-
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 500.000,- inden udløb af lejernes indledende bindingsperioder. Læs yderligere herom side 40.

Indskudt kapital DKK 1.404.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 2.354.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.693.120,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.350.274,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.366.343,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 4.518.684,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2025	DKK 319.377,-
Akkumuleret udlodning i 2030	DKK 1.429.650,-
Akkumuleret udlodning i 2035	DKK 2.642.288,-
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 3.652.254,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2041. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom den samlede ejerkræds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.