

Præsentation af K/S Jysk Detail, Brønderslev

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

K/S Jysk Detail, Brønderslev erhverver matr.nr. 43do og 43 dp, V. Brønderslev, Brønderslev Jorder, med et samlet areal på 4.798 m² (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen er beliggende Jernaldervej 7, 9700 Brønderslev.

Ejendommen vil indeholde en nyopført thansen-butik med et bruttoetageareal på ca. 1.000 m², udlejet til T. Hansen Gruppen A/S (benævnes herefter "Lejer"). Ejendommen opføres til Lejers overtagelse forventeligt den 31. januar 2022, som dermed ligeledes vil være ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten.

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

- Beliggenhed med god synlighed i nyt attraktivt butiks-område.
- Stærk Lejer - i form af T. Hansen Gruppen A/S - med en

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Brønderslev

Sælger af Ejendommen er Agat Development A/S (CVR-nr. 18260476). Sælger havde, jf. seneste offentliggjorte aflagte årsrapport, pr. 31.01.2020 en egenkapital på DKK 36,7 mio.

Agat Ejendomme A/S (CVR-nr. 24256782) indestår over for Køber som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af samtlige dennes forpligtelser i henhold til købsaftalen med tilhørende bilag i enhver henseende og uanset art. Agat Ejendomme A/S havde, jf. seneste aflagte årsrapport, pr. 31.01.2021 en egenkapital på DKK 454,5 mio.

Ejendommen opføres i totalentreprise med Erling Jensen A/S (CVR-nr. 17205749) som totalentreprenør. Erling Jensen A/S havde, jf. seneste aflagte årsrapport, pr. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 18,2 mio.

Sælger hæfter for mangler ved Ejendommen i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 93. Køber får transport i den af totalentreprenøren stillede entreprisegaranti samt indtræder i Sælgers rettigheder til at gøre mangelkrav gældende i forhold til totalentreprenøren. Såfremt Køber gør krav gældende mod Sælger, kan dette alene ske, hvis Køber tilbagetransporter retten til at gøre mangelkrav gældende over for totalentreprenøren og tilbagetransporterer entreprisegarantien.

For Køber, K/S Jysk Detail, Brønderslev, er der i købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. november 2021.

Fuldtegnes projektet ikke senest 1. november 2021, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 71 K/S-projekter - og alle er gennemført.

For Sælger er købsaftalen betinget af, at Sælger opnår endelig adkomst til Ejendommen samt opnår fornødne byggetilladelse og øvrige myndighedstilladelser/dispensationer på for Sælger tilfredsstillende vilkår til gennemførelse af projektet. Ejendom-

egenkapital pr. 31.12.19 på DKK 365 mio. Selskabet har netop præsenteret et historisk godt årsresultat for 2020 på DKK 130 mio.

- 10½ års indledende bindingsperiode for Lejer.
- Ejendommens startafkast er på 7,13%
- Lavt lejeniveau på DKK 810,- pr. m².
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 56.385,- v/10% ejerskab - svarende til 17% 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 købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 34.

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

Blue Capital A/S, d. 10. juni 2021

mens færdiggørelse var oprindeligt planlagt til efteråret 2021. På baggrund af store omkostningsstigninger på byggematerialer i første halvår 2021, er det mellem Lejer, Sælger og Køber aftalt, at projektets aflevering udskydes i forhold til den oprindelige tidsplan. Endelig aflevering af Ejendommen er således planlagt til 31. januar 2022. Idet Sælger og totalentreprenør har stået for udviklingen af hele butiksområdet ved Ejendommen (Harald Nyborg, JYSK og jem & fix), er der ingen forventning om, at gennemførelsen af projektet vil give udfordringer ud fra den nuværende tidsramme.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Brønderslev vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

K/S Jysk Detail, Brønderslev overtager forventeligt Ejendommen den 31. januar 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.

Den endelige overtagelsesdag vil være sammenfaldende med datoen for ikrafttrædelsen af lejekontrakten, hvorfor overtagelsesdagen kan såvel fremrykkes som udskydes. Er lejekontrakten ikke trådt i kraft senest 1. april 2022, er Køber berettiget (men ikke forpligtet) til at træde tilbage fra handlen. En gennemførelse af projektet efter den 1. april 2022 kræver enstemmig beslutning herom fra investorerne.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Brønderslev vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

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.

Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 10.940.845,-
Pris pr. m² (1.000 m²) DKK 10.941,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
T. Hansen Gruppen A/S, CVR-nr. 15 24 24 85

10½ års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. august 2032
15½ års indledende bindingsperiode for Udlejer frem til 1. august 2037

Årlig lejeindtægt: DKK 810.000,-
Leje pr. m² (1.000 m²) DKK 810,- pr. m²

Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år pr. 1. februar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Forhøjelsen foretages således, at den til enhver tid gældende leje forhøjes med den procentuelle årlige stigning i nettoprisindekset fra november måned forrige år til november måned i året forud for reguleringsåret, dog minimum 1% og maksimum 3% af foregående års leje. Første regulering finder sted pr. 1. februar 2023. Udlejer og Lejer har gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen i en periode på 10 år fra ikrafttrædelsen.

Forrentning:
Ejendommens startafkast 7,13%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 5,07%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 14,87%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 17,10%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab:** DKK 329.000,-

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

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

Finansiering:
1. prioritet (70%) DKK 7.658.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (11,9%) DKK 1.300.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:
Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 230.000,-
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- i år 2032. Læs yderligere herom side 36.

Indskudt kapital DKK 329.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 559.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 332.157,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning DKK 450.156,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 703.682,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning DKK 896.730,-

Udlodninger v/10% ejerskab:
Akkumuleret udlodning i 2026 DKK 56.385,-
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 308.801,-
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 572.230,-
Akkumuleret udlodning i 2042 DKK 695.514,-
Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2042. 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.