

## Præsentation af K/S Ribe, Moltkes Allé

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Ribe, Moltkes Allé.

K/S Ribe, Moltkes Allé, CVR-nr. 42601322, erhverver matriklen 16t Østermade, Ribe Jorder, beliggende Moltkes Allé 20, 6760 Ribe (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er under opførelse og vil indeholde et jem & fix byggemarked, udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641 (benævnes herefter "Lejer"). Ejendommen opføres til Lejers overtagelse den 1. november 2021 og efter Lejers nye butikskoncept med bl.a. større butik og varegård inkl. drive-in faciliteter.

Bygningsarealet for Ejendommen vil bestå af ca. 1.370 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hertil opføres ca. 1.847 m<sup>2</sup> varegård, hvoraf ca. 355 m<sup>2</sup> er overdækket og ca. 150 m<sup>2</sup> udgøres af en overdækket indstiksreol, samt ca. 300 m<sup>2</sup> affaldsgård.

Ejendommen opføres som en integreret del af det eksisterende "Marsk Centret", der har stor synlighed og tilgængelighed. Beliggenheden i centret sikrer god synergi med de øvrige butikker.

Med opførelsen af Ejendommen flytter jem & fix fra deres nuværende lejemål i Marsk Centret. Blue Capital A/S har fra ejeren af jem & fix' nuværende lejemål fået oplysning om, at opsigelsen er forløbet uproblematisk, og at lejemålet allerede før fraflytning er genudlejet til en anden stor kædeaktør. Lejer har efter flere år som forretningsdrivende i Ribe således et yderst veletableret kendskab til Ejendommens

beliggenhed samt kundegrundlaget i området. Med flytningen åbner jem & fix i nye faciliteter, der lever op til kædens nye butikskoncept.

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. maj 2032.
- Stærk Lejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital pr. 31.12.2020 på DKK 942 mio.
- Ejendommens startafkast er på 6,50%
- Lavt lejeniveau på DKK 894,- pr. m<sup>2</sup> (ekskl. varegård).
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 150.655,- v/10% ejerskab - svarende til 26% 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. 23. august 2021

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Ribe, Moltkes Allé

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2020 havde en egenkapital på DKK 9,1 mio.

Ejendommen opføres i totalentreprise af Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der er et søsterselskab til Sælger. Aaskov Byggefirma ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 11,9 mio.

Sælger transporterer alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, som har opført bygningen på Ejendommen, 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 Ejendommen 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. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 35,3 mio.

For Køber, K/S Ribe, Moltkes Allé, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. oktober 2021.

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

Potentielle investorer i K/S Ribe, Moltkes Allé 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 73 K/S-projekter - og alle er gennemført.

#### Overtagelse af Ejendommen

K/S Ribe, Moltkes Allé overtager Ejendommen den 1. november 2021. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato. Såfremt lejekontraktens ikrafttræden (mod forventning) udskydes/fremrykkes, ændres overtagelsesdagen tilsvarende, således at der er sammenfald mellem ikrafttræden og overtagelse. Såfremt Ejendommen ikke kan overtages senest den 31. december 2021, har Køber ret til, men ikke pligt til, at træde tilbage fra handlen.

#### 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:

Pris pr. m<sup>2</sup> ekskl. varegård (1.370 m<sup>2</sup>)  
Pris pr. m<sup>2</sup> inkl. varegård (3.217 m<sup>2</sup>)

DKK 18.424.615,-  
DKK 13.449,- pr. m<sup>2</sup>  
DKK 5.727,- pr. m<sup>2</sup>

### Lejer og lejevilkår:

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

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. maj 2032  
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. maj 2042

### Årlig lejeindtægt:

Leje pr. m<sup>2</sup> ekskl. varegård (1.370 m<sup>2</sup>)  
Leje pr. m<sup>2</sup> inkl. varegård (3.217 m<sup>2</sup>)

DKK 1.225.000,-  
DKK 894,- pr. m<sup>2</sup>  
DKK 381,- pr. m<sup>2</sup>

Lejen reguleres årligt hver den 1. januar i overensstemmelse med stigningen i NPI fra oktober til oktober, dog maksimeret til 3% p.a. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2023 med stigningen i NPI fra oktober 2021 til oktober 2022. I budgetterne budgetteres der med en årlig lejeregulering på 1% fra 1. januar 2023 og frem. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres efter udløb af Lejers uopsigelsesperiode.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,50%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,12%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	14,44%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	16,56%

\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*:

Investering i K/S Ribe, Moltkes Allé kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Ribe, Moltkes Allé.

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

DKK 574.000,-

### Finansiering:

1. prioritet (68,8%)	DKK 12.670.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,3%)	DKK 1.900.000,-	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 390.000,-  
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 200.000,- inden udløb af Lejers indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 36.

Indskudt kapital DKK 574.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 964.000,-

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 587.125,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 768.390,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.213.067,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.517.780,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026	DKK 150.655,-
Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 596.714,-
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 1.064.917,-
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 1.259.316,-

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.