

Præsentation af K/S Jysk Detail, Brønderslev II

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

K/S Jysk Detail, Brønderslev II, CVR-nr. 42994022, (benævnes herefter "Køber eller Udlejer") erhverver matr. nr. 43dr og 43ds V. Brønderslev, Brønderslev Jorder, beliggende Jernaldervej 9, 9700 Brønderslev (benævnes herefter "Ejendommen").

Bebyggelsen på Ejendommen, der aktuelt er under opførelse, vil indeholde en nyopført Dollarstore-butik (BIG-DOLLAR) med et bruttoetageareal på ca. 3.100 m², udlejet til Ahlberg Dollarstore ApS (benævnes herefter "Lejer"). Ejendommen opføres til Lejers overtagelse forventeligt den 1. oktober 2022, som dermed ligeledes vil være ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten.

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

- Attraktiv beliggenhed ved rundkørsel samt ind- og ud-

faldsvej i nyopført butiksområde.

- Ubegrænset selvskyldnerkaution for Lejers forpligtelser fra det svenske moderselskab Wistrandgruppen AB med en egenkapital DKK 233 mio. (SEK 324 mio.) pr 31. januar 2021.
- Ejendommen erhverves til et særdeles attraktivt startafkast er på 7,11%.
- Forventet udlodning allerede i 2027 på DKK 450.289,- v/10% ejerskab - svarende til 45% af investorindskuddet - og herefter 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 32.

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

Blue Capital A/S, d. 2. februar 2022

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

Sælger af Ejendommen er RKJ Development ApS, CVR-nr. 42893919. Sælgerselskabet er nystiftet og har endnu ikke aflagt årsregnskab.

Sælgers moderselskab, Kjældgaard Holding ApS, CVR-nr. 29168407, indestår over for Køber som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til købsaftalen med tilhørende billag i enhver henseende og uanset art. Kjældgaard Holding ApS havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 31,9 mio.

Ejendommen opføres i totalentreprise med HMC BYG og Anlæg, CVR-nr. 41456493, som totalentreprenør. HMC BYG og Anlæg havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 20,3 mio.

Sælger hæfter for mangler ved Ejendommen i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Køber får transport i den af totalentreprenøren stillede entreprisegaranti (og evt. andre sikkerheder) 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 tilbagetransporterer retten til at gøre mangelkrav gældende over for totalentreprenøren og tilbagetransporterer entreprisegarantien.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, betinget af fuldtægning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. april 2022. Fuldtægnes projektet ikke senest 1. april 2022, 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 79 K/S-projekter - og alle er gennemført.

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

Overtagelse af Ejendommen

K/S Jysk Detail, Brønderslev II overtager forventeligt Ejendommen den 1. oktober 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

Ejendommens færdiggørelse var oprindeligt planlagt til 1. juni 2022. Det er mellem Lejer og Sælger aftalt, at projektets aflevering udskydes i forhold til den oprindelige tidsplan. Endelig aflevering af Ejendommen er således planlagt til 1. oktober 2022.

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 31. december 2022, er Køber berettiget (men ikke forpligtet) til at træde tilbage fra handlen. En gennemførelse af projektet efter den 31. december 2022 kræver enstemmig beslutning herom fra investorerne.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Brønderslev II 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 35.394.366,-
Pris pr. m² bebyggelse (3.100 m²) DKK 11.418,- pr. m²

Årlig lejeindtægt: DKK 2.590.000,-
Leje pr. m² (3.100 m²) DKK 835,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
Ahlberg Dollarstore ApS, CVR-nr. 42255033
Til sikkerhed for prompte og skadeløs opfyldelse af alle Lejer-påhvilede forpligtelser påtager Wistrandgruppen AB, org.nr. 559219-0887, sig at indestå som selvskyldnerkautionist.
Læs yderligere om kautionserklæringen samt sikkerhedsstilling side 28-29.

10½ års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. april 2033
15½ års indledende bindingsperiode for Udlejer frem til 1. april 2038

Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år pr. 1. oktober med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Forhøjelsen foretages således, at den til enhver tid gældende leje forhøjes med den procentuelle årlige stigning i nettoprisindekset fra august måned forud for reguleringsåret til august måned i reguleringsåret, dog minimum 1% og maksimum 3% af foregående års leje. Første regulering finder sted pr. 1. oktober 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 7,11%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 6,07%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering* 19,63%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering* 22,12%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab** DKK 999.000,-

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

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

Finansiering:

1. prioritet (69,7%) DKK 24.675.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10%) DKK 3.525.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente og årlig genforhandling.

Hæftelse v/10% ejerskab:
Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 1.102.500,-

Indskudt kapital DKK 999.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 2.101.500,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.496.962,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.850.727,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.960.575,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning DKK 3.554.627,-

Udlodninger v/10% ejerskab:
Akkumuleret udlodning i 2027 DKK 450.289,-
Akkumuleret udlodning i 2032 DKK 1.482.618,-
Akkumuleret udlodning i 2037 DKK 2.572.049,-
Akkumuleret udlodning i 2042 DKK 3.148.820,-

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.