

Præsentation af K/S Jysk Detail, Østerbakken

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

K/S Jysk Detail, Østerbakken (CVR-nr. 41356618) erhverver matriklen 8a, Oddershedegård, Hillerslev, beliggende Østerbakken 115, 7700 Thisted (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen består af et grundareal på 6.961 m² med en nyopført Harald Nyborg butik, der forventes afleveret til Lejers overtagelse den 17. august 2020, hvor lejekontrakten ligeledes ventes at træde i kraft.

Butikken vil efter opførelsen indeholde ca. 2.200 m² bruttoetageareal, ca. 300 m² overdækket varegård ved lager samt ca. 150 m² overdækket varegård ved butik.

Ejendommen etableres som et visuelt sammenhængende grundstykke med nabomatriklen, hvorpå der etableres Wash World vaskeanlæg samt Go'on tankanlæg. Blot 150 meter fra Ejendommen opfører BILTEMA et nyt varehus på 7.500 m², der forventes at åbne i foråret 2021.

Ejendommen opføres i et aktivt handelsområde med nær tilknytning til store beboelsesområder og vil være beliggende på en hjørnegrund ved en rundkørsel i den østlige del af Thisted. Ejendommen vil have direkte facadeværdi mod - og særdeles god synlighed fra - rundkørslen. Rundkørslen betjener hovedsageligt trafikken på Østerbakken, der udgør den primære ind- og udfaldsvej for trafikken i den østlige del af Thisted.

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. marts 2031.
- Usædvanligt stærk Lejer - i form af Harald Nyborg A/S - med en egenkapital på + DKK 1,75 mia.
- Ejendommens startafkast er på 7,28%.
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 173.406,- v/10% ejerskab - svarende til 25% af investorindskuddet.
- Pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 250.000,- v/10% ejerskab.

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 2020

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

Sælger af Ejendommen er Agat Development A/S (CVR-nr. 18260476). Sælger havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.01.2019 en egenkapital på DKK 104,5 mio.

Sælgers ultimative ejer er Agat Ejendomme A/S (CVR-nr. 24256782), der ved seneste aflagte årsrapport pr. 31.01.2019 havde en egenkapital på DKK 755,1 mio.

"Moderselskabet" Agat Ejendomme A/S indestår ikke for Sælgers forpligtelser, men Sælger vurderes at have tilstrækkelige kapitalforhold til sikkerhed for Køber ifbm. indeståelse for eventuelle krav som følge af Købsaftalen.

Ejendommen opføres i totalentreprise med Entreprenør Erling Jensen A/S (CVR-nr. 17205749) som Totalentreprenør. Totalentreprenøren havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK 19,9 mio.

Sælger hæfter for mangler ved Ejendommen i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 93. Køber accepterer dog, at Køber mod at få transport i den af Totalentreprenøren stillede entreprisgaranti samt indtræde i Sælgers rettigheder til at gøre mangelkrav gældende i forhold til Totalentreprenøren, ikke kan gøre krav gældende mod Sælger i relation til Ejendommen. Såfremt Køber uanset ovenstående gør krav gældende mod Sælger, kan dette alene ske, hvis Køber tilbage transporterer retten til at gøre mangelkrav gældende over for Totalentreprenøren og tilbage transporterer entreprisgarantien. Sælger er ikke berettiget til at nedskrive entreprisgarantier uden Købers forudgående skriftlige accept.

For Køber, K/S Jysk Detail, Østerbakken, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtægning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 1. august 2020.

Fuldtægnes projektet ikke inden 1. august 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Østerbakken 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 61 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Jysk Detail, Østerbakken overtager forventeligt Ejendommen den 17. august 2020. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager dog udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. 1. september 2020. Overtagelsesdagen vil være sammenfaldende med ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten med Lejer.

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 indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke:

Pris pr. m² ekskl. varegårde (2.200 m²)
Pris pr. m² inkl. varegårde (2.650 m²)

DKK 25.586.207,-
DKK 11.630,- pr. m²
DKK 9.655,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37783315

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. marts 2031

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. marts 2041

Lejeindtægt 2020:

Leje pr. m² ekskl. varegårde (2.200 m²)

Leje pr. m² inkl. varegårde (2.650 m²)

DKK 1.914.000,-
DKK 870,-
DKK 722,-

Den til enhver tid gældende leje - uanset af hvilken grund den tidligere måtte være forhøjet - forhøjes hvert år pr. 17. august med nettoprisindekset som reguleringsfaktor. Forhøjelsen foretages således, at den til enhver tid gældende leje (ekskl. driftsudgifter og forbrug) forhøjes med den procentuelle årlige stigning i nettoprisindekset fra april måned forud for reguleringsåret til april måned i reguleringsåret. Første regulering finder sted pr. 17. august 2022. Regulering til markedsleje kan tidligst foretages 10 år efter ikrafttrædelsen af lejekontrakten.

Budgetforudsætningen for prospektets udarbejdede budgetter er en stigning i lejen på 1% hver d. 1. september, første gang 1. september 2022.

Forrentning:

Ejendommens startafkast

7,28%

K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger

6,05%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*

19,17%
21,62%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 704.000,-

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

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 17.910.000,- Realkredit: Optages som F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,9%) DKK 2.800.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)

DKK 250.000,-

Læs mere herom side 36.

Indskudt kapital

DKK 704.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 954.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 1.008.558,-
DKK 1.255.870,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 2.019.306,-
DKK 2.440.742,-

Udlodninger v/10% ejerskab***:

Akkumuleret udlodning i 2024
Akkumuleret udlodning i 2029
Akkumuleret udlodning i 2034
Akkumuleret udlodning i 2040

DKK 173.406,-
DKK 877.068,-
DKK 1.619.721,-
DKK 2.078.237,-

***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 anparthaver kan naturligvis til enhver tid sælge sine anparter, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.