

Præsentation af K/S Gadeberg Centret, Hadsten

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Gadeberg Centret, Hadsten.

K/S Gadeberg Centret, Hadsten (CVR-nr. 42159085) erhverver matriklen 3LO Hadsten By, Over- og Neder Hadsten, beliggende Gammel Sellingvej 1B, 8370 Hadsten (benævnes herefter "Ejendommen").

Bebyggelsen på Ejendommen udgøres af et eksisterende lejemål udlejet til T. Hansen Gruppen A/S, og et lejemål under opførelse udlejet til JYSK A/S. De to lejemål, vil efter opførelsen af JYSK-lejemålet, danne én sammenhængende bebyggelse. Lejeindtægten fra JYSK A/S udgør 67% af den samlede lejeindtægt i K/S Gadeberg Centret, Hadsten, mens lejeindtægten fra T. Hansen Gruppen A/S udgør 33%.

Lejemålet udlejet til JYSK A/S ventes færdigopført til lejers overtagelse den 1. august 2021. Lejemålet opføres med et bruttoetageareal på ca. 1.600 m², ca. 91 m² overdækket udstillingsområde og ca. 50 m² affaldsgård. Lejemålet udlejet til T. Hansen Gruppen A/S er opført til lejers overtagelse pr. 1. november 2016 og har et bruttoetageareal på ca. 750 m².

Ejendommen er beliggende i et aktivt butiksområde sammen med bl.a. Rema 1000, XL-BYG og jem & fix. Området omkring Ejendommen, der - foruden detailaktørerne - hovedsageligt udgøres af større beboelsesområder i form af villakvarterer og rækkehuse, er således præget af en vel-etableret kundestrøm. Ejendommen er herudover beliggende med direkte facadeværdi mod den primære trafikale hovedfærdselsåre gennem Hadsten.

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

- Særdeles stærke lejere i form af JYSK A/S - med en egenkapital på + DKK 2,1 mia. - og T. Hansen Gruppen A/S - med en egenkapital på DKK 365 mio.
- Indledende bindingsperiode for JYSK A/S frem til 1. august 2031 og for T. Hansen Gruppen A/S frem til 1. november 2026.
- Ejendommens startafkast er på 7,03%
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 341.501,- v/10% ejerskab - svarende til 44% af investorindskuddet - og herefter forventet årlige udlodninger.
- Lave lejeniveauer på DKK 765,- og DKK 815,- for hhv. JYSK A/S og T. Hansen Gruppen A/S.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 38.

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

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

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Gadeberg Centret, Hadsten

Sælger af Ejendommen er Gadeberg Invest ApS (CVR-nr. 75187718), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2020 havde en egenkapital på DKK 3 mio.

thansen-lejemålet er opført i totalentreprise af Byggeselskabet Paulsen A/S (CVR-nr. 26988616), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.08.2020 havde en egenkapital på DKK 25,2 mio., mens JYSK-lejemålet opføres i totalentreprise af Erhverv og Bolig Byg A/S (CVR-nr. 40580298), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.08.2020 havde en egenkapital på DKK 5,5 mio.

Ejendommen overtages med sædvanligt sælgeransvar for fejl og mangler i overensstemmelse med reglerne i ABT 93, og Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod totalentreprenørerne til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til de af totalentreprenørerne evt. stillede garantier.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede Købsaftale, afgiver Sælgers moderselskab, Gadeberg Holding ApS (CVR-nr. 30825632), en uigenkaldelig selvskyldnerkaution. Gadeberg Holding ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2020 en egenkapital på DKK 28,4 mio.

For Køber, K/S Gadeberg Centret, Hadsten, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. maj 2021.

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

Potentielle investorer i K/S Gadeberg Centret, Hadsten 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 68 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Gadeberg Centret, Hadsten overtager forventeligt Ejendommen den 1. august 2021. Den endelige overtagelsesdag vil dog være sammenfaldende med datoen for ikrafttrædelsen af lejeaftalen med JYSK A/S, hvorfor overtagelsesdagen kan såvel fremrykkes som udskydes. Såfremt overtagelsesdagen ikke er indtrådt senest den 1. november 2021, har Køber ret - men ikke pligt - til at træde tilbage fra Købsaftalen.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. 1. august 2021.

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 25.289.629,-
Pris pr. m² ekskl. udstillings- og affaldsgård (2.350 m²) DKK 10.762,- pr. m²

		Lejeindtægt 2021	Leje pr. m ²
JYSK A/S	(67% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.224.000,-	DKK 765,- pr. m ²
T. Hansen Gruppen A/S	(33% af den samlede lejeindtægt)	DKK 611.056,-	DKK 815,- pr. m ²

Lejere og lejevilkår:

JYSK A/S, CVR-nr. 13590400

Lejestart 2021: Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. august 2031 og for Udlejer frem til 1. august 2041.

Lejen forhøjes én gang årligt den 1. januar - dog tidligst første gang to år efter ikrafttrædelsen - i overensstemmelse med stigningen i NPI fra oktober to år før til oktober året før, dog minimum 1,0% og maksimum 3,0% p.a. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres efter udløb af Udlejers uopsigelighedsperiode - lejen kan dog ikke nedsættes til et lavere niveau end begyndelseslejen.

T. Hansen Gruppen A/S, CVR-nr. 15242485

Lejestart 2016: Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2026 og for Udlejer frem til 1. november 2036.

Lejen forhøjes én gang årligt den 1. januar i overensstemmelse med stigningen i NPI fra oktober to år før til oktober året før, dog minimum 0,2% og maksimum 3,0% p.a. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres efter udløb af Udlejers uopsigelighedsperiode.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	7,03%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,67%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	16,23%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	18,33%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 784.000,-

Investering i K/S Gadeberg Centret, Hadsten kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Gadeberg Centret, Hadsten.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%)	DKK 17.702.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (7,9%)	DKK 2.000.000,-	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 450.000,-
<i>Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 250.000,- inden udløb af JYSK A/S' indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 40.</i>	

Indskudt kapital DKK 784.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.234.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 938.356,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.178.702,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.892.488,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.301.334,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026	DKK 341.501,-
Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 1.010.523,-
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 1.713.908,-
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 2.043.961,-

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 ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.