

Præsentation af K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet.

K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet erhverver følgende tre ejerlejligheder, indeholdende dagligvarebutikkerne MENY og Netto samt en parkeringskælder (benævnes herefter tilsammen "Ejendommen").

Ejerlejlighed nr. 1: Vindrosen 37, ST., 8240 Risskov (MENY)
Ejerlejlighed nr. 2: Vindrosen 39, ST., 8240 Risskov (Netto)
Ejerlejlighed nr. 73: Vindrosen 27A, 8240 Risskov (Parkeringskælder)

Ejerlejlighed nr. 1 og 2 indeholdende dagligvarebutikkerne er begge udlejet til KFI Erhvervsdrivende Fond (benævnes herefter "Ankerlejer") på én samlet lejekontrakt (benævnes herefter "Hovedlejekontrakten"). Butikkerne, der tilsammen udgør 3.656 m², er begge nyopførte, og Hovedlejekontrakten trådte i kraft d. 15. april 2019.

Dagligvarebutikkerne er af Ankerlejer fremlejet på to separate fremlejekontrakter til Mahia 17 ApS (MENY) og Salling Group Ejendomme A/S (Netto) (Benævnes herefter tilsammen "Fremlejetagerne").

Ejerlejlighed nr. 73 indeholdende parkeringskælderen er udlejet til Risskov Brynet DOI K/S (Sælger) med en indledende bindingsperiode på 7½ år. Parkeringskælderen indeholder i kælderplan 105 parkeringspladser, hvoraf dagligvarebutikkerne har brugsret til 92 af pladserne. Der hører derudover en brugsret til ejerlejlighed nr. 73 på 10 parkeringspladser beliggende på et 1. sals p-dæk. Parkeringspladserne på dæk samt de 13 i kælderen, hvorpå dagligvarebutikkerne ikke har brugsret, er tiltænkt ekstern udlejning.

Dagligvarebutikkerne (ejerlejlighed nr. 1 og 2) har derudover brugsret til 78 parkeringspladser på terræn.

Ejendommen er beliggende med facadeværdi direkte mod en af Aarhus' primære ringveje i en ny bydel i det nordlige Aarhus, hvor der - i de seneste år - er bygget en lang række nye boliger og som stadig er under udvikling.

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

- Indledende bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. maj 2035.
- Usædvanligt stærk Ankerlejer - i form af KFI Erhvervsdrivende Fond - med en egenkapital på + DKK 3 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,30%
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 1.252.749,- v/10% ejerskab.
- Pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 1.650.000,- 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 44.

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

Blue Capital A/S, d. 20. december 2019.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet

Sælger af Ejendommen er Risskov Brynet DOI K/S (CVR-nr. 38971662). Sælger er et selskab stiftet i 2017 og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 en egenkapital på DKK -327 tusinde. Sælger er 100% ejet af Domis K/S (CVR-nr. 32781578), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2018 havde en egenkapital på DKK 226 mio.

Domis K/S hæfter som selvskyldnerkautionist for ethvert krav, der udspringer af købsaftalen. Sælger og Domis K/S hæfter for krav frem til d. 1. september 2021, og derudover for forpligtelsen angående eventuel købesumsregulering som beskrevet side 34.

For Køber, K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 15. februar 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 15. februar 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet 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 56 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet overtager Ejendommen den 1. marts 2020, ligesom prospektet tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.



Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. parkeringskælder (3.656 m²)

Pris pr. m² inkl. parkeringskælder (7.019 m²)

DKK 118.500.000,-

DKK 32.412,- pr. m²

DKK 16.883,- pr. m²

Lejeindtægt (2020)

DKK 7.130.039*

DKK 125.000

KFI Erhvervsdrivende Fond (98% af den samlede lejeindtægt)

Risskov Brynet DOI K/S (parkeringskælder) (2% af den samlede lejeindtægt)

*Lejeindtægten er for kalenderåret 2020 og med udgangspunkt i en minimumsregulering på 1,5% pr. 1. oktober 2020.

Ankerlejer og lejevilkår:

KFI Erhvervsdrivende Fond, CVR-nr. 61232028

Bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. maj 2035

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. maj 2040

Leje pr. m² (3.656 m²)

DKK 1.950,-

Leje pr. m² (korrigeret**)

DKK 1.718,-

**Korrigeret for driftsudgifter, der normalt betales af lejer udover lejen. Læs mere side 35.

Hvert år den 1. oktober reguleres den til enhver tid værende leje med stigningen i nettoprisindekset fra april måned det foregående år til april måned forud for reguleringstidspunktet. Uanset udviklingen i nettoprisindekset kan den årlige lejestigning dog aldrig udgøre mindre end 1,5% eller mere end 4% af den til enhver tid gældende leje.

Forrentning:

Ejendommens startafkast 5,30%

K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 4,71%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*** 13,83%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*** 18,08%

***Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab****:

DKK 3.804.000,-

Investering i K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet kan ligeledes foretages delvist finansieret for investor. Budgettet på side 66 er udarbejdet til en privatinvestor, der ønsker at få finansieret halvdelen af investorindskuddet, hvorefter investor blot skal indbetale kontant DKK 1.902.000,- v/10 ejerskab.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus Detail, Risskov Brynet.

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

Finansiering:

1. prioritet (69,9%) DKK 82.830.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

2. prioritet (5,5%) DKK 6.500.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 1.650.000,-

Hæftelsen er (jf. budget) reduceret til DKK 1.000.000,- inden udløb af Lejernes bindingsperiode.

Læs mere side 46.

Indskudt kapital

DKK 3.804.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 5.454.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 3.879.942,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 5.715.052,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 7.828.222,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 11.042.914,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024 DKK 1.252.749,-

Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 3.858.732,-

Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 6.706.161,-

Akkumuleret udlodning i 2040 DKK 8.654.716,-

Budgetperioden løber frem til år 2040. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sælge sine anparter, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen. Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.