

Præsentation af K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo.

K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo erhverver følgende ejendomme (benævnes herefter tilsammen "Ejendommene"):

- Matriklen 5p Vådde by, Ikast, beliggende La Cours Vej 21, 7430 Ikast.
- Matriklen 73tp Maribo Markjorder, beliggende C.E. Christiansens Vej 23, 4930 Maribo.

Ejendommen i Ikast indeholder et Jem & Fix byggemarked. Butikken er nyopført og afleveret til Lejer d. 26. februar 2020. Byggemarkedet indeholder ca. 1.000 m² bruttoetageareal og ca. 50 m² overdækket areal ved indgangen samt ca. 815 m² varegård, hvoraf ca. 150 m² er overdækket og 300 m² affaldsgård. Ejendommen i Ikast indeholder desuden, i forbindelse med parkeringspladsen, et ubemandet tankanlæg udlejet til Go'on Gruppen A/S.

På ejendommen i Maribo opføres et Jem & Fix byggemarked til Lejers overtagelse forventeligt d. 1. maj 2020. Byggemarkedet vil indeholde ca. 1.000 m² bruttoetageareal og ca. 50 m² overdækket areal ved indgangen samt ca. 700 m² varegård, hvoraf ca. 150 m² er overdækket og 275 m² affaldsgård.

Jem & Fix byggemarkederne overtages således nyopførte og udlejet til Jem & Fix A/S (benævnes herefter "Ankerlejer").

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

- Stærk Ankerlejer i form af Jem & Fix A/S.
- Geografisk spredning på Ejendommens beliggenheder.
- Indledende bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. marts/maj 2030.
- Ejendommens startafkast er på 7,83%
- Forventet udlodning allerede i år 2025 på DKK 425.464,- v/10% ejerskab - svarende til 52% af investorindskudet.
- Pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 470.000,- 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 42.

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

Blue Capital A/S, d. 3. marts 2020.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommene og anparter i K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo

Sælger af Ejendommene er Hansen & Larsen A/S (CVR-nr. 74154913). Sælger er en entreprenør og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2019 en egenkapital på DKK 39,5 mio.

Sælger har også fungeret som totalentreprenør ved opførelsen af begge Jem & Fix byggemarkeder. Sælger stiller derfor sædvanlig entreprenørgaranti (ABT 93).

For Køber, K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.09.2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.09.2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo 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 57 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommene

K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo overtager Ejendommene den 1. december 2020, ligesom prospektet tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (2.000 m²)

Pris pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (3.615 m²)

**Værdien af kontrakten med Go'on Gruppen A/S er ved den givne m²-pris sat til DKK 0,-.*

DKK 25.543.048,-

DKK 12.772,- pr. m²

DKK 7.066,- pr. m²

Ankerlejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10360641

Bindingsperiode for Ankerlejer frem til 1. maj/marts 2030*

Bindingsperiode for Udlejer (i lejemålene med Ankerlejer) frem til 1. maj/marts 2040*

**Lejemålet i Ikast er med binding til marts og lejemålet i Maribo med binding til maj.*

Leje pr. m² Ikast (1.000 m²)

DKK 981,-

Leje pr. m² Maribo (1.000 m²)

DKK 895,-

Lejen reguleres årligt den 1. januar i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset, dog maksimeret til 3% p.a. I budgetterne budgetteres med en forholdsmæssig regulering på 0,63% pr. 1. januar 2021, herefter 1,25% hver d. 1. januar. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres 1. marts 2030 (Ikast) og 1. maj 2030 (Maribo).

Lejeindtægt (2020)

Jem & Fix A/S - Ikast (49% af den samlede lejeindtægt) DKK 980.680,-

Jem & Fix A/S - Maribo (45% af den samlede lejeindtægt) DKK 895.000,-

Go'on Gruppen A/S (6% af den samlede lejeindtægt) DKK 125.000,-**

***Der budgetteres alene med en lejeindtægt fra Go'on Gruppen A/S frem til udløb af deres bindingsperiode d. 1. marts 2030, læs mere i den blå boks side 39.*

Forrentning:

Ejendommens startafkast 7,83%

K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 6,55%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*** 18,97%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*** 21,15%

****Værdiregulering af Ejendommene og handelsomkostninger.*

Investorindskud v/10% ejerskab***:

DKK 814.000,-

Investering i K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo.

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

Finansiering:

1. prioritet (66,6%) DKK 17.000.000,- Realkredit: Optages som F5 lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

2. prioritet (10,6%) DKK 2.700.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 470.000,-

Hæftelsen er (jf. budget) reduceret til DKK 200.000,- inden udløb af Lejernes bindingsperiode.

Læs mere side 44.

Indskudt kapital DKK 814.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.284.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.185.232,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.448.583,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.337.281,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.771.563,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2025 DKK 425.464,-

Akkumuleret udlodning i 2030 DKK 1.266.067,-

Akkumuleret udlodning i 2035 DKK 2.104.989,-

Akkumuleret udlodning i 2040 DKK 2.609.601,-

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 Ejendommene. Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommene er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.