

Præsentation af K/S Jysk Detail, Netto Farsø

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

K/S Jysk Detail, Netto Farsø (CVR-nr. 42304697) erhverver matriklen 3dl Farsø By, Farsø, beliggende Holmevej 10, 9640 Farsø (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en Netto-butik på 1.201 m² udlejet til Salling Group Ejendomme A/S, CVR-nr. 21503894 (benævnes herefter "Lejer"). Netto-butikken er nyopført til Lejers overtagelse pr. 26. marts 2021 med en indledende bindingsperiode for Lejer på 15½ år. Netto åbnede butikken den 8. april 2021.

Netto-butikken er indrettet efter kædens nyeste butikskoncept 3.0, som sætter særlige krav til indretning, farver, produkter m.m.

Ejendommen er beliggende i rundkørslen i det nordlige Farsø med direkte facadeværdi mod Holmevej, der agerer ind- og udfaldsvej nordøst i Farsø og forbinder mod øst byen med Aars.

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

- Særdeles stærk lejer i form af Salling Group Ejendomme A/S - med en egenkapital på DKK 2,38 mia.
- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 26. september 2036.
- Ejendommens startafkast er på 5,69%
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 203.606,- v/10% ejerskab - svarende til 22% af investorindskuddet - og herefter forventet 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 34.

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

Blue Capital A/S, d. 16. april 2021

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

Sælger af Ejendommen er Holmevej 2 ApS (CVR-nr. 41453478). Sælger er stiftet i 2020 og har derfor endnu ikke aflagt første regnskab.

Sælger transporterer samtlige sine rettigheder mod totalentreprenøren til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af totalentreprenøren stillede ABT garanti.

Ejendommen er opført i totalentreprise af Myhlenberg Byg A/S (CVR-nr. 32138039), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 havde en egenkapital på DKK 15,5 mio.

For Køber, K/S Jysk Detail, Netto Farsø, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. juni 2021.

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

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Netto Farsø 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 69 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Jysk Detail, Netto Farsø overtager Ejendommen den 1. august 2021.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således 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 25.500.000,-
Pris pr. m² (1.201 m²) DKK 21.232,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
Salling Group Ejendomme A/S, CVR-nr. 21 50 38 94

Bindingsperiode for Lejer frem til 26. september 2036
Bindingsperiode for Udlejer frem til 26. september 2051

Årlig lejeindtægt: DKK 1.500.000,-
Leje pr. m² (1.201 m²) DKK 1.249,- pr. m²

Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2023, reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset. Reguleringen beregnes på grundlag af ændringen i nettoprisindekset for oktober. Markedslejerregulering kan ikke finde sted i Lejers uopsigelsesperiode.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	5,69%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	4,61%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	11,00%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	12,84%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab:** DKK 944.000,-

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

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

Finansiering:

1. prioritet (62,5%)	DKK 15.932.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,8%)	DKK 2.500.000,-	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,-
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 200.000,- inden udløb af Lejers indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 36.

Indskudt kapital DKK 944.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.394.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 728.609,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 975.125,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.513.497,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.933.528,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026	DKK 203.606,-
Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 755.647,-
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 1.336.358,-
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 1.652.130,-

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.