

## Præsentation af K/S Kastrup, Amager Landevej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Kastrup, Amager Landevej.

K/S Kastrup, Amager Landevej (CVR-nr. 42481688) erhverver matr.nr. 9do, Løjtegård, Tårnby, beliggende Amager Landevej 196, 2770 Kastrup (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen udlejes til fakta A/S, CVR-nr. 11517498, (benævnes herefter "Lejer") med koncerngaranti fra Coop Danmark A/S. Ejendommen indeholder en nyombygget samt udvidet Coop365-butik på 1.097 m<sup>2</sup> (heraf 205 m<sup>2</sup> kælder) og et tankanlæg. Butikken åbnede den 21. maj 2021.

Der er indgået to separate lejekontrakter for hhv. butik og tankanlæg, som træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Ejendommen er beliggende på en hjørnegrund i krydset mellem Amager Landevej og Løjtegårdsvej med særdeles stor synlighed for den forbikørende trafik.

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

- Coop Danmark A/S - med en egenkapital ultimo 2020 på DKK 3,06 mia. - stiller koncerngaranti til sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakterne.
- 15 års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2036.
- Ejendommens startafkast er på 5,34%
- Lavt lejeniveau for butikken på DKK 1.322,- pr. m<sup>2</sup> (inkl. kælder).
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 101.047,- v/10% ejerskab - svarende til 11% 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. 1. juli 2021

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Kastrup, Amager Landevej

Sælger af Ejendommen er Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495). Sælger havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2020 en egenkapital på DKK 3,06 mia.

Sælger transporterer samtlige rettigheder overfor udførende entreprenør samt medvirker til samt drager omsorg for, at den af entreprenøren stillede garanti ligeledes transporteres til Køber på Overtagelsesdagen.

Efter gennemførelse af ovennævnte transporter er Sælger uden ansvar for de arbejder, som er udført under den transporterede entreprisekontrakt. Køber kan således ikke rette eventuelle krav mod Sælger, som må rettes mod udførende entreprenør.

Ejendommen er om- og tilbygget i totalentreprise af Lundbæk & Hansen Bygningsforbedring A/S (CVR-nr. 10218683), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2020 havde en egenkapital på DKK 14,5 mio.

For Køber, K/S Kastrup, Amager Landevej, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. september 2021.

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

Potentielle investorer i K/S Kastrup, Amager Landevej 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 72 K/S-projekter - og alle er gennemført.

#### Overtagelse af Ejendommen

K/S Kastrup, Amager Landevej overtager Ejendommen den 1. september 2021. Der er dog indskrevet i købsaftalen angående købet af Ejendommen, at Køber har mulighed for at fremrykke overtagelsesdagen til den 15. august eller 1. august 2021, og at Køber loyalt vil arbejde for en fremrykning af overtagelsesdagen.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. 1. september 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:

Pris pr. m<sup>2</sup> (1.097 m<sup>2</sup>)

DKK 27.300.000,-  
DKK 24.886,- pr. m<sup>2</sup>

\*Værdien af lejekontrakten for tankanlægget er ved den givne m<sup>2</sup>-pris fastsat til DKK 0,-.

### Årlig lejeindtægt:

fakta A/S (Coop365)

(97% af den samlede lejeindtægt)

DKK 1.450.000,-

fakta A/S (tankanlæg)

(3% af den samlede lejeindtægt)

DKK 50.000,-

### I alt

DKK 1.500.000,-

Der budgetteres alene med en lejeindtægt fra tankanlægget frem til udløb af bindingsperioden pr. 1. september 2036.

Læs yderligere herom i den blå boks side 31, samt i budgetforudsætninger side 48-49.

15 års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2036

Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26 25 94 95) stiller koncerngaranti til sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakterne.

### Lejevilkår for Coop365-butikken:

Leje pr. m<sup>2</sup> (1.097 m<sup>2</sup>):

DKK 1.322,- pr. m<sup>2</sup>

Hver den 1. september, første gang den 1. september 2022, reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige stigning i nettoprisindekset. Reguleringen beregnes på grundlag af stigningen i det forrige års offentliggjorte nettoprisindeks for juni måned. Udlejer og Lejer har gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret efter regler om markedslejeregulering i 15 år fra Ikrafttrædelsestidspunktet.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast

5,34%

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

4,31%

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

10,90%

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

12,63%

\*\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*:

DKK 904.000,-

Investering i K/S Kastrup, Amager Landevej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Kastrup, Amager Landevej.

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

### Finansiering:

1. prioritet (64,9%) DKK 17.710.000,-

Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

2. prioritet (11,0%) DKK 3.000.000,-

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,-

Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 300.000,- inden udløb af Lejers indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 36.

Indskudt kapital

DKK 904.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 1.354.000,-

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 666.902,-

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 901.646,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 1.416.093,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 1.814.586,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026

DKK 101.047,-

Akkumuleret udlodning i 2031

DKK 641.558,-

Akkumuleret udlodning i 2036

DKK 1.208.967,-

Akkumuleret udlodning i 2041

DKK 1.450.806,-

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.