

Præsentation af K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV.

K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV (CVR-nr. 42759430) erhverver de to sammenhængende matrikler 210b og 218b, Randers Markjorder, beliggende Mariagervej 65 og 59, 8920 Randers NV (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen har et samlet grundareal på 3.625 m².

Ejendommen indeholder en eksisterende bygning, som om-/tilbygges til en Coop365-butik på 1.100 m² med tilhørende udenomsarealer, herunder 48 p-pladser. Butikken står forventeligt klar til Lejers overtagelse den 1. februar 2022. Der er endvidere på Ejendommen placeret en antenne med igangværende lejekontrakter. Butikken med tilhørende udenomsarealer udlejes til fakta A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes "Lejer"), med ubegrænset koncerngaranti fra Coop Danmark A/S i Lejers uopsigelsesperiode. Alle rettigheder og forpligtelser til arealet med antennen tilkommer Pro Developments A/S (CVR-nr. 33885962), hvilket står nærmere beskrevet på side 26-27.

Ejendommen er centralt placeret i Randers by med optimal synlighed fra Mariagervej, som er en af byens ind- og udfaldsveje.

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 ubegrænset koncerngaranti i Lejers uopsigelsesperiode.
- Indledende bindingsperiode for Lejer på 15 år. Der vil således for investorerne i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV være en resterende bindingsperiode på 14½ år fra overtagelsen af anparterne, jf. den blå boks nedenfor.
- Ejendommens startafkast er på 5,46%
- Lavt lejeniveau på DKK 1.275,- pr. m².
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 91.200,- v/10% ejerskab - svarende til 10% 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. 26. oktober 2021

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV

Sælger af Ejendommen er Pro Developments Projekt ApS (CVR-nr. 39211696). Sælger havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 409 tusinde.

Sælger ejes af Pro Developments A/S (CVR-nr. 33885962), der indestår over for Køber som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til købsaftalen. Pro Developments A/S havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 8,4 mio.

Til-/ombygningen af Ejendommen udføres i totalentrepris af Myhlenberg Byg A/S (CVR-nr. 32138039). Myhlenberg Byg A/S havde i seneste aflagte årsregnskab pr. 31. december 2020 en egenkapital på DKK 10 mio.

Sælger er garant over for Køber for opfyldelse af alle Totalentreprenørens forpligtelser vedrørende opførelse af erhvervsbygningen. Sælger giver Køber transport i den af Totalentreprenøren stillede ABT 93-garanti samt ret til at indtræde i Sælgers rettigheder til at gøre mangelskrav gældende i forhold til Totalentreprenøren.

Det er aftalt, at Sælger udover til- og ombygningen tillige garanterer i en 5-årig periode, regnet fra overtagelsesdagen, at udbedre og afholde omkostninger for fejl og mangler, der måtte konstateres i øvrig eksisterende bebyggelse samt alle udenomsområder på Ejendommen. Fejl og mangler skal forstås i henhold til de almindelige entrepriseretlige regler i ABT 93.

Overtagelse af Ejendommen

Der er indgået en købsaftale (ubetinget af fuldtegning) med en forventet overtagelse af Ejendommen pr. 1. februar 2022.

For at sikre Ejendommens overtagelse ejer Jens Hedemann Mortensen (herefter "JHM") anparterne i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV samt dettes komplementar.

JHM vil i forbindelse med erhvervelsen stille kaution for de optagede lån, samt indskyde DKK 6.900.000,- til K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV samt

DKK 40.000 til Jysk Detail, Coop365 Randers NV Komplementar ApS.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra Ejendommens overtagelse og frem til anparternes overdragelse (6 måneder). JHM modtager således ingen ejendomsavance eller lignende, ligesom JHM ikke har nogen juridisk eller økonomisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV stilles således identisk, som hvis Ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato - dog med undtagelse af, at lånene udbetales ifm. Ejendommens overtagelse.

Projektets gennemførelse er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 31. december 2021.

Overtagelse af anparter

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV samt dettes komplementar til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne forventeligt pr. 1. august 2022, jf. tegningsaftalen side 76 i prospektet. Anparterne overdrages til indre værdi.

JHM ejer anparterne i en periode på 6 måneder regnet fra Ejendommens overtagelse. Såfremt Ejendommens overtagelse fremrykkes/udskydes, ændres investorernes overtagelse af anparterne tilsvarende. Ejendommens overtagelse vil være sammenfaldende med lejekontraktens ikrafttræden. Såfremt Ejendommens overtagelsesdag udskydes til efter den 1. juni 2022, er Køber berettiget (men ikke forpligtet) til at træde tilbage fra handlen.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i, at investorerne overtager anparterne pr. 1. august 2022.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 100.000,- pr. 10% ejerskab - indbetales til en klientkonto hos Advokatfirmaet Poul Schmith 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 anparternes overtagelse.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:
Pris pr. m² (1.100 m²)

DKK 25.045.370,-
DKK 22.769,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
fakta A/S, CVR-nr. 11 51 74 98

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. februar 2037 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten den 1. februar 2022)
Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. februar 2052 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten den 1. februar 2022)

Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26 25 94 95) stiller ubegrænset koncerngaranti i Lejers uopsigelsesperiode til sikkerhed for Lejers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

Årlig lejeindtægt:
Leje pr. m² (1.100 m²)

DKK 1.402.500,-
DKK 1.275,- pr. m²

Lejen reguleres årligt pr. den 1. januar. Regulering sker med 100% af den procentvise stigning i nettoprisindekset for oktober måned. Lejen kan ikke reguleres i nedadgående retning.

Lejen kan tidligst kræves reguleret til markedslejen 15 år efter lejeforholdets ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	5,46%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	4,39%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	11,00%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	13,11%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

DKK 874.000,-
Investering i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV.

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

Finansiering:

1. prioritet (65,7%) DKK 16.450.000,- ***Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (9,4%) DKK 2.350.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

***Den budgetterede restgæld pr. 1. august 2022 er DKK 16.139.212,-

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 300.000,-

Indskudt kapital DKK 874.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.174.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 659.591,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning DKK 915.077,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.388.961,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.825.183,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026 DKK 91.200,-
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 597.066,-
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 1.130.047,-
Akkumuleret udlodning i 2042 DKK 1.444.366,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2042. 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.