

## Præsentation af K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret.

K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret erhverver ejerlejlighed 1 beliggende Gammelby Ringvej 4, 6700 Esbjerg, matr. nr. 2qx Rørkær, Esbjerg Jorder samt matr. nr. 2qy Rørkær, Esbjerg Jorder indeholdende parkeringsplads (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en Netto-butik udlejet til Salling Group Ejendomme A/S (benævnes herefter "Lejer"). Butikken består af et bruttoetageareal på i alt ca. 1.200 m<sup>2</sup> samt p-areal indeholdende 59 p-pladser, hvoraf en naboejendom har eksklusiv brugsret til 2. Butikken er i øjeblikket under opførelse og indrettes efter Nettos nye butikskoncept. Butikken forventes at stå klar til Lejers overtagelse pr. 1. februar 2020.

Ejendommen opføres som en del af det samlede beboelses- og erhvervsbyggeri Teglværkskvarteret og vil være beliggende med stor facadeværdi mod Gammelby Ringvej, der fungerer som en direkte fortsættelse af E20 motorvejen samt en vigtig gennemfarts- og indfaldsvej i den sydlige del af Esbjerg.

Ejendommen vil være beliggende i grænseområdet mellem boligbebyggelse mod nord, øst og vest, samt erhverv mod syd. Foruden områdets allerede etablerede parcelhusområder, bliver der med opførelsen af selve Teglværkskvarteret etableret et betydeligt antal boligenheder sammen med Ejendommen.

Den gode beliggenhed med stor facadeværdi mod befærdet infrastruktur og nærhed til store boligområder danner et yderst bæredygtigt grundlag for at drive dagligvareforretning.

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

- 15½ års indledende bindingsperiode for Lejer
- Usædvanligt stærk Lejer - i form af Salling Group Ejendomme A/S - med en egenkapital på DKK 2,3 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,27%
- Forventet udlodning allerede i år 2024 på DKK 197.803,- v/10% ejerskab - svarende til ca. 20% af investorindskuddet.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 250.000,- 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 38.

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

Blue Capital A/S, d. 2. oktober 2019.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret

Sælger af Ejendommen er Ejendomsselskabet Gasværksgade ApS (CVR-nr.: 35809902). Sælger er et selskab stiftet i 2014, som ved seneste regnskabsafleggelse pr. 31.12.2018 havde en egenkapital på DKK 5,1 mio. Sælger er ejet af DFH Holding ApS, (CVR-nr.: 34092494), som ved seneste regnskabsafleggelse pr. 31.12.2018 havde en egenkapital på DKK 17,9 mio. Sælgers ultimative ejere er Fagforeningen Bedst & Billigst 2B, Fagforeningen Danmark og Funktionær Kartellet Tekniker-sammenslutningen med en tredjedel hver.

DFH Holding ApS indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige Sælgers forpligtelser.

Byggeriet er delt ud i entrepriser beskrevet side 27. Sælger giver K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret transport i samtlige de angående byggeriet stillede garantier.

For Køber, K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 15.11.2019 samt at Lejekontrakten er trådt i kraft senest 31. maj 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 15.11.2019, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret 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 54 projekter - og alle er gennemført.

### Overtagelse af Ejendommen

K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret overtager Ejendommen på ikrafttrædelsesdagen for lejekontrakten, som Sælger forventer er 1. februar 2020. Der tages dog i prospektet udgangspunkt i en overtagelsesdag - og ikrafttrædelse af lejekontrakt - pr. 1. april 2020.

Der må dermed tages forbehold for, at overtagelsesdagen kan fremrykkes eller udskydes. Der er i købsaftalen mellem K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret og Sælger aftalt, at Køber uden omkostning til Sælger er berettiget til at træde tilbage fra handlen, såfremt lejekontrakten ikke er trådt i kraft pr. 31. maj 2020.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

**Ejendommens købesum:** DKK 29.750.000,-  
Pris pr. m<sup>2</sup> (1.200 m<sup>2</sup>) DKK 24.792,- pr. m<sup>2</sup>

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

15½ års indledende bindingsperiode for Lejer  
30½ års indledende bindingsperiode for Udlejer

**Lejeindtægt 2020:** DKK 1.620.000,-  
Leje pr. m<sup>2</sup> (1.200 m<sup>2</sup>) DKK 1.350,- pr. m<sup>2</sup>

*Den årlige leje reguleres hvert år pr. 1. februar med den procentuelle ændring i nettoprisindekset for en etårig periode. Reguleringen sker på basis af det for oktober måned beregnede nettoprisindeks sat i forhold til det beregnede nettoprisindeks for oktober måned året før. Der kan dog ikke ske negativ regulering. Markedsregulering kan tidligst finde sted efter udløb af Lejers uopsigelsesperiode. Der pristalsreguleres første gang tidligst 12 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet, hvorfor der i budgetterne budgetteres med første regulering pr. 1. februar 2022.*

**Forrentning:**

Ejendommens startafkast	(Brutto)	5,27%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,39%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	11,57%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	14,51%

\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

**Investorindskud v/10% ejerskab\*\*:** DKK 974.000,-

*Investering i K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.*

*Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Esbjerg, Teglværkskvarteret.*

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

### Finansiering:

1. prioritet (68,8%) DKK 20.468.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (8,4%) DKK 2.500.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 250.000,-

Indskudt kapital DKK 974.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.224.000,-

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 779.858,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.150.371,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.634.564,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.260.063,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2024	DKK 197.803,-
Akkumuleret udlodning i 2029	DKK 770.743,-
Akkumuleret udlodning i 2034	DKK 1.388.380,-
Akkumuleret udlodning i 2040	DKK 1.748.907,-

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.