

Præsentation af K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle.

K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle, CVR-nr. 41839198, erhverver en del af matriklen 33e, Vordingborg Markjorder, beliggende Prins Jørgens Alle 12, 4760 Vordingborg (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen er under udstykning, og Ejendommens matrikel forventes at få et samlet areal på ca. 12.750 m². Se *udstykningsplanen på side 28*.

Ejendommen indeholder et Kvickly-varehus med tilhørende udenomsarealer udlejet til Coop Danmark A/S (benævnes herefter "Ankerlejer"), samt et grundstykke udlejet til OK a.m.b.a., hvor de har etableret et benzintankanlæg. Lejeindtægten fra Ankerlejer udgør 98% af den samlede lejeindtægt i K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle.

Lejekontrakten med Ankerlejer indgås pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen, ligesom der er udarbejdet et tillæg 3 til lejekontrakten med OK a.m.b.a. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

I prospektet budgetteres der udelukkende med en lejeindtægt fra tankanlægget frem til udløb af OK a.m.b.a.'s indledende bindingsperiode den 1. januar 2031. Værdien af lejekontrakten med OK a.m.b.a. behandles således, at denne afskrives lineært over 10 år. Såfremt der oppebæres lejeindtægter fra tankanlægget efter 2030, vil enhver efterfølgende indtægt være en positiv afvigelse fra det budgetterede, ligesom det antageligt vil påvirke ejendomsværdien positivt.

Ejendommen er beliggende helt central i Vordingborg bymidte med stor nærhed til byens beboelsesområder og øvrig detailhandel. Dagligvarehandlen i Vordingborg er forankret nær Prins Jørgens Alle, hvor størstedelen af byens landsdækkende discountkæder er at finde sammen med Kvickly, der differentierer sig som værende byens eneste varehus med egen bager, slagter, delikatesseafdeling, posthus og apotek.

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

- Usædvanligt stærke lejere - i form af Coop Danmark A/S og OK a.m.b.a. - med en egenkapital ultimo 2019 på hhv. DKK 2,69 mia. og DKK 3,21 mia.
- Indledende bindingsperiode for Coop Danmark A/S frem til 1. januar 2036 og for OK a.m.b.a. frem til 1. januar 3031.
- Ejendommens startafkast er på 6,27%.
- Forventet udlodning allerede i 2025 på DKK 495.913,- v/10% ejerskab - svarende til 26% 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 38.

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

Blue Capital A/S, d. 13. november 2020

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle

Sælger af Ejendommen er Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495). Sælger havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 2,69 mia.

For Køber, K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle, er der i købsaftalen taget forbehold, da købet bl.a. er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 31. december 2020.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31. december 2020, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle 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 64 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle overtager Ejendommen den 31. december 2020. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag - samt udbetaling af lån - pr. denne dato.

Deponering af købesum

Ejendommen er aktuelt under udstykning. Såfremt udstykningen ikke er endelig og registreret på overtagelsesdagen (31. december 2020), vil det ikke være muligt for Købers finansieringsgivere at tinglyse sikkerheder og udbetale lån. Der er i dette tilfælde aftalt følgende med Sælger:

- Der deponeres kontant DKK 18.000.000 på overtagelsesdagen.
- Sælger/Coop Danmark A/S stiller et lån til rådighed på den resterende del af købesummen, DKK 46.680.000, frem til, at udstykningen af Ejendommen er endelig registreret, og Købers lån kan udbetales.

Lånet fra Sælger forrentes med en årlig rente på 2,75% fra og med overtagelsesdagen (31. december 2020) og frem til lånets indfrielse. Dette vil i perioden medføre en samlet renteudgift for K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle, der overstiger det budgetterede med DKK 7.206 pr. måned. Dette forventes hurtigt indhentet, efter lånene er udbetalt, i form af rentebesparelser på baggrund af budgetterede rentesatser, der aktuelt er højere end de faktiske rentesatser. *Læs mere om finansiering af Ejendommens køb på side 38.*

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 150.000,- 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 64.680.000,-
Pris pr. m² (3.686 m²) DKK 17.547,- pr. m²*

*Værdien af lejekontrakten med OK a.m.b.a. er ved den givne m²-pris fastsat til DKK 0,-.

Årlig lejeindtægt:
Coop Danmark A/S (98% af den samlede lejeindtægt) DKK 4.100.000,-
OK a.m.b.a. (2% af den samlede lejeindtægt) DKK 90.000,-
I alt DKK 4.190.000,-

Der budgetteres alene med en lejeindtægt fra OK a.m.b.a. frem til udløb af deres bindingsperiode pr. 1. januar 2031. Læs yderligere herom i den blå boks side 33, samt i budgetforudsætninger side 52-53

15 års indledende bindingsperiode for Coop Danmark A/S frem til 1. januar 2036
10 års indledende bindingsperiode for OK a.m.b.a. frem til 1. januar 2031

Ankerlejer og lejevilkår:

Coop Danmark A/S, CVR nr. 26 25 94 95

Leje pr. m² (3.686 m²): DKK 1.112,- pr. m²

Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2022 reguleres lejen med 100% af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindeks. Reguleringen beregnes på grundlag af ændringen i det foregående års offentliggjorte nettoprisindeks for oktober. 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 6,27%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger 5,45%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering** 16,03%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering** 18,11%

**Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab***:

DKK 1.890.000,-
Investering i K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Vordingborg, Prins Jørgens Alle.

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

Finansiering:

1. prioritet (67,9%) DKK 43.942.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,8%) DKK 7.000.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 1.600.000,-
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 900.000,- inden udløb af Lejernes indledende bindingsperioder. Læs yderligere herom side 40.

Indskudt kapital DKK 1.890.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 3.490.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.241.426,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.797.481,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 4.513.679,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2040 inkl. ejendomsværdistigning DKK 5.479.421,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2025 DKK 495.913,-
Akkumuleret udlodning i 2030 DKK 2.150.179,-
Akkumuleret udlodning i 2035 DKK 3.845.631,-
Akkumuleret udlodning i 2040 DKK 4.839.496,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2040. 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.