

PRÆSENTATION AF K/S BURGER KING, HADERSLEV

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Burger King, Haderslev.

K/S Burger King, Haderslev, CVR-nr. 43652362 erhverver følgende matrikler (benævnes herefter sammen "Ejendommen"):

- Matr.nr. 756, Haderslev, beliggende Laurids Skaus Gade 36, 6100 Haderslev
- Matr.nr. 395, Haderslev, beliggende Laurids Skaus Gade 42, 6100 Haderslev
- Matr.nr. 767 Haderslev, beliggende Sorgenfri 7A, 6100 Haderslev

Ejendommen er udlejet til King Food Danmark A/S, CVR-nr. 34879699 (benævnes herefter "Lejer") med en fra ikrafttrædelsen indledende bindingsperiode for Lejer på 20 år samt med tilhørende moderselskabsgaranti fra det norske moderselskab BK Scandinavia AS, org. no. 920 349 560.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,62% pr. 1. januar 2023.
- Ejendommen er beliggenhed centralt i Haderslev ved ind- og udfaldsvej.
- Moderselskabsgaranti fra BK Scandinavia AS med en egenkapital på NOK 685 mio., svarende til DKK 498 mio., pr. 31.12.2021.
- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 15. januar 2038.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet side 32.

Nærværende projekts finansieringsstruktur adskiller sig fra tidligere Blue Capital-udbud, hvor der typisk optages et realkreditlån med 5 års rentebinding (F5) samt et efterstående banklån. Der er for nærværende projekt valgt et realkreditlån med 6 mdr. rentebinding (RT-Cibor6), og der optages ikke banklån. Den øgede rentefølsomhed er således forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb.

Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes en renteprognose, der forventer faldende renter i 2023/24. Det bemærkes i den sammenhæng, at der i prospektets budgetforudsætninger antages en rentesats gennem hele budgetperioden på 3,50% (+ bidragsats), hvilket overstiger renten på et F5 lån på udbudstidspunktet.

Det bemærkes yderligere, at såvel renteprofil og belåningsgrad forventeligt kan ændres, hvis ejerkredsen måtte have ønsker herom. Dog ikke ved projektets start, hvor udbudsmaterialets forudsætninger skal følges.

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

Blue Capital A/S, d. 28. november 2022

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Burger King, Haderslev

Sælger af Ejendommen er K/S Estate BK Haderslev (CVR-nr. 37069329), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 7,2 mio. I det Sælgers eneste aktivitet/formål er at agere udlejer af Ejendommen, må det forventes, at sælgerselskabet opløses og likvideres efter handlens gennemførelse. For at sikre Køber foretages der derfor kontante tilbageholde i købesummen til sikkerhed for Sælgers forpligtelser i købsaftalen.

Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Ommen A/S (CVR-nr. 29144206), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2020 havde en egenkapital på DKK 27,9 mio.

Der er afholdt 5-års gennemgang af Ejendommen d. 22.09.2022. Sælger skal sikre, at de fejl og mangler, som fremgår af rapporten vedrørende 5-års gennemgangen med totalentreprenøren, udbedres. I modsat fald har køber ret til at tilbageholde et beløb af købesummen, som sikkerhed, svarende til de af købers tekniske rådgiver skønnede omkostninger forbundet med afhjælpningen af de påberåbte mangler.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 20. december 2022, medmindre Køber udnytter sin ret til at udskyde overtagelsesdagen, jf. nedenfor. Gennemføres dette ikke, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 86 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Burger King, Haderslev vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

K/S Burger King, Haderslev overtager forventeligt Ejendommen den 31. december 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato. I tilfælde af, at Køber ikke kan få og/eller får kreditgodkendt investorer i tide for at kunne deponere købesummen behørigt og rettidigt, i relation til en overtagelse pr. 31. december 2022, er Køber berettiget til skriftligt at udskyde overtagelsesdagen til den 1. februar 2023.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Burger King, Haderslev vil være umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

Investorinskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget meddelelse om endelig kreditgodkendelse til deltagelse i projektet. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum				DKK 16.200.000,-
Pris pr. m ² bebyggelse (402 m ²)				DKK 40.299,- pr. m ²
Årlig lejeindtægt (2023)				DKK 1.093.052,-
Leje pr. m ² (402 m ²)				DKK 2.719,- pr. m ²
Lejer	Bindingsperiode	Lejereguleringsmekanisme	Moderselskabsgaranti	
King Food Danmark A/S, CVR-nr. 34879699	Til 15. januar 2038	100% NPI okt-okt	BK Scandinavia AS, org. no. 920 349 560	
Forrentning				
Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2023				6,62%
K/S'ets startafkast pr. 1. januar 2023 (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)				5,11%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*				8,88%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*				13,82%
<small>*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.</small>				
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**				7,96%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**				8,10%
<small>**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2042. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.</small>				
Investorindskud v/10% ejerskab***				DKK 740.000,-
<i>Investering i K/S Burger King, Haderslev kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.</i>				
<i>Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Burger King, Haderslev.</i>				
<small>***Indskuddet på DKK 4.000,- til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>				
Finansiering				
1. prioritet (64,8%) DKK 10.500.000,-		Realkredit: Lånet optages som et RT-Cibor6 lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.		
Hæftelse v/10% ejerskab				
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver				DKK 200.000,-
Indskudt kapital				DKK 740.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital				DKK 940.000,-
Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab				
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning				DKK 425.903,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning				DKK 828.580,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning				DKK 900.935,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning				DKK 1.571.467,-
Udlodninger v/10% ejerskab				
Udlodning i 2024				DKK 21.613,-
Akkumuleret udlodning i 2025				DKK 44.878,-
Akkumuleret udlodning i 2026				DKK 70.490,-
Akkumuleret udlodning i 2027				DKK 198.191,-
Akkumuleret udlodning i 2032				DKK 513.723,-
Akkumuleret udlodning i 2037				DKK 886.624,-
Akkumuleret udlodning i 2042				DKK 1.130.653,-
<i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>				
Budgetperioden løber frem til og med år 2042. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.				