

PRÆSENTATION AF K/S SJÆLLANDSK DETAIL, GØRLEV-DIANALUND

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund.

K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund (CVR-nr. 43716751) erhverver følgende to ejendomme (benævnes sammen "Ejendomme"):

- Matr.nr. 4a, Gørlev By, Gørlev beliggende Kirkevængen 26, 4281 Gørlev (benævnes herefter selvstændigt "Gørlev-ejendommen").
- Matr.nr. 53ae, Tersløse By, Tersløse beliggende Dr Sells Vej 1, 4293 Dianalund (benævnes herefter selvstændigt "Dianalund-ejendommen").

Gørlev-ejendommen indeholder en nykonverteret Coop 365discount-butik på 1.025 m². Ejendommen udlejes til Fakta A/S, CVR-nr. 11517498 (benævnes herefter "Lejer").

Dianalund-ejendommen indeholder en Coop 365discount-butik på 1.003 m², som udlejes til Lejer. Derudover er der indgået en grundlejekontrakt med OK a.m.b.a. for et grundstykke, hvorpå OK a.m.b.a. ejer og driver et tankanlæg. Der er supplerende til grundlejekontrakten indgået aftale med en tidligere ejer (L. Rebien ApS) om retten til indtægter fra grundlejekontrakten. L. Rebien ApS betaler for rettigheden årligt DKK 8.000,- til ejer af Dianalund-ejendommen.

Læs yderligere om grundlejekontrakten samt aftale med L. Rebien ApS på side 26 og 32-33.

Lejekontrakterne for de to Coop 365discount-butikker er indgået med en indeståelse fra Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, som selvskyldnerkautionist for Lejers opfyldelse af lejekontrakterne i Lejers uopsigelsesperiode. Lejekontrakterne træder i kraft pr. overtagelsesdagen med en indledende bindingsperiode for Lejer på 15 år - og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalerne for købet af Ejendommene. Købsaftalerne og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

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

- Ejendommene erhverves til et samlet attraktivt startafkast på 6,36%.
- Coop Danmark A/S - med en egenkapital på DKK 3,3 mia. ultimo 2021 - stiller sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakterne i bindingsperioden.
- Forventet løbende udlodninger fra år 2025.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet side 38.

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% (+ bidragssats), 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. 20. december 2022.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommene i K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund

Sælger af Gørlev-ejendommen er Fakta A/S (CVR-nr. 11517498), som er 100% ejet af Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495), der indestår som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af samtlige Sælgers forpligtelser i henhold til Gørlev-købsaftalen. Sælger af Dianalund-ejendommen er Coop Danmark A/S. Coop Danmark A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 en egenkapital på DKK 3,3 mia.

Gørlev-ejendommen er i december 2022 om- og tilbygget i totalentreprisen af V. Lindbergs Eftf. ApS (CVR-nr. 28098073), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2022 havde en egenkapital på DKK 10 mio. Sælger transporterer sine rettigheder overfor udførende entreprenør i henhold til totalentreprisekontrakten til Køber samt medvirker til samt drager omsorg for, at den af entreprenøren stillede garanti ligeledes transporteres til Køber.

Læs yderligere om aftale med Sælger iht. udbedring af fejl og mangler på side 28.

Overtagelse af Ejendommene

K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund overtager Ejendommene den 31. december 2022. Køber skal senest den 1. februar 2023 - medmindre andet aftales med Sælger - deponere købesummen. I perioden fra overtagelsesdagen (31. december 2022) og frem til deponering af købesummen, tilskrives Sælger renter ud fra en rentesats på 5,5% p.a.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån/deponering af købesum pr. 31. december 2022.

Potentielle investorer i K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 88 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Indbetaling af investorindskud

Investorindskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget meddelelse om endelig kreditgodkendelse til deltagelse i projektet.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum

Pris pr. m² bebyggelse (2.028 m²)

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

Lejer

Fakta A/S - Dianalund (53,6% af den samlede lejeindtægt)
Fakta A/S - Gørlev (46,1% af den samlede lejeindtægt)
L. Rebien ApS (OK-tankanlæg) (0,3% af den samlede lejeindtægt)

Lejeindtægt

DKK 1.250.000,-
DKK 1.075.000,-
DKK 8.000,-

DKK 35.400.000,-
DKK 17.456,- pr. m²*

Leje pr. m²

DKK 1.246,-
DKK 1.049,-

15 års indledende bindingsperiode for Fakta A/S frem til 1. januar 2038.
6 måneders opsigelsesvarsel til den 1. i en måned for OK a.m.b.a.

Lejereguleringsmekanisme

Fakta A/S

Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, reguleres lejen med 100 % af den procentuelle årlige ændring i nettoprisindekset fra oktober til oktober, dog min. 1% og maks. 3%. Udlejer og Lejer kan tidligst forlange lejen reguleret til markedslejen med virkning fra 15 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning

Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2023

K/S'ets startafkast pr. 1. januar 2023 (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)

6,36%

5,27%

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

9,67%

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

15,00%

**Værdiregulering af Ejendommene og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)***

8,50%

Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)***

8,82%

***Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommene eller K/S anparterne i år 2042. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab****

Investering i K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund.

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

DKK 1.394.000,-

Finansiering

1. prioritet (69,6%) DKK 24.633.000,- Realkredit: Lånene optages som et RT-Cibor6 lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver

Indskudt kapital

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 527.900,-

DKK 1.394.000,-

DKK 1.921.900,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 881.665,-

DKK 1.651.720,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 1.856.204,-

DKK 3.196.707,-

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2027

Akkumuleret udlodning i 2032

Akkumuleret udlodning i 2037

Akkumuleret udlodning i 2042

DKK 404.777,-

DKK 1.043.966,-

DKK 1.807.482,-

DKK 2.380.698,-

Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommene 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 ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommene.