

PRÆSENTATION AF K/S JYSK DETAIL, SILKEBORG

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

K/S Jysk Detail, Silkeborg (CVR-nr. 43693522) erhverver matrikel 1565ha, Silkeborg Markjorder, beliggende Randersvej 12, 8600 Silkeborg (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder:

- En Coop 365discount-butik med tilhørende udenomsarealer udlejet til Fakta A/S (benævnes herefter "Lejer") med en indeståelse fra Coop Danmark A/S som selvskyldnerkautionist for Lejers opfyldelse af lejekontrakten i Lejers bindingsperiode. Den indledende bindingsperiode for Lejer er på 15 år.
- Et grundstykke, hvorpå der er indgået en grundlejekontrakt med OK a.m.b.a. (benævnes herefter "OK") med en indledende bindingsperiode på 15 år fra lejekontraktens ikrafttrædelse. OK etablerer for egen regning og risiko et bilvaskeanlæg. Grundlejekontrakten med OK træder forventeligt i kraft i december 2023 og står nærmere beskrevet på side 28-29.

Lejekontrakten med Lejer træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

Butikken er opført i 2007 og er i efteråret 2022 konverteret fra en fakta til Coop 365discount. I forbindelse med konverteringen er der foretaget en om- og tilbygning, hvor et eksisterende lager er nedrevet, mens der er sket tilbygning af et nyt opvarmet lager på ca. 190 m² og en containergård på ca. 50 m². Butikkens bruttoareal er i den forbindelse udvidet fra oprindeligt 1.095 m² til nu 1.152 m² (ekskl. containergård).

Ejendommen er beliggende i et erhvervsområde med stor facadeværdi ud mod Nørreskov Bakke. Umiddelbart syd for Ejendommen krydser Nørreskov Bakke med Nordre Ringvej (mod vest) og motorvejsafkørsel 28 til Silkeborgmotorvejen (mod øst), hvilket sikrer en god indgangsportal og tilgængelighed til området samt stor trafikaktivitet. Læs mere om beliggenheden og områdets udvikling på siderne 18-21.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,32%
- Coop Danmark A/S - med en egenkapital ultimo 2021 på DKK 3,3 mia. - stiller sikkerhed for Lejers opfyldelse af lejekontrakten i bindingsperioden.
- 15 års indledende bindingsperiode for hhv. Lejer og OK.
- Forventet løbende udlodninger fra år 2024.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet side 34.

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. 12. december 2022

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

Sælger af Ejendommen er Coop Danmark A/S (CVR-nr. 26259495). Sælger havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 en egenkapital på DKK 3,3 mia.

Ejendommen er i efteråret 2022 om- og tilbygget. Entreprisen er udført på baggrund af et samlet tilbud på DKK 2,3 mio. + moms. Sælger transporterer samtlige rettigheder overfor udførende entreprenør samt medvirker til samt drager omsorg for, at den af entreprenøren stillede garanti ligeledes transporteres til Køber. Efter gennemførelse af ovennævnte transporter er Sælger uden ansvar for de arbejder, som er udført under den transporterede aftale. Køber kan således ikke rette eventuelle krav mod Sælger, som må rettes mod udførende entreprenør. Sælger har dog forpligtet sig til efter overtagelsesdagen at foranledige færdiggørelse af de på afleveringsforretningen konstaterede mangler.

Udførende entreprenør er Tømrerfirmaet Struer A/S (CVR-nr. 29223238), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2021 havde en egenkapital på DKK 5,1 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 31. december 2022. Fuldtagnes projektet ikke senest den 31. december 2022, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 87 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Silkeborg 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 Jysk Detail, Silkeborg overtager Ejendommen den 31. december 2022. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Silkeborg vil være umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

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

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum DKK 25.800.000,-
Pris pr. m² bebyggelse (1.152 m²) DKK 22.396,- pr. m²

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

Lejer		Lejeindtægt	Leje pr. m²
Fakta A/S	(95% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.600.000,-	DKK 1.389,-
OK a.m.b.a.	(5% af den samlede lejeindtægt)	DKK 80.000,-	

15 års indledende bindingsperiode for Fakta A/S frem til 1. januar 2038.

15 års indledende bindingsperiode for OK a.m.b.a. regnet fra ikrafttrædelsestidspunktet, som forventes at være i december 2023.

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.

OK a.m.b.a.

Hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2024, reguleres lejen med den procentuelle årlige stigning i nettoprisindekset fra oktober til oktober.

Forrentning

Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2023	6,32%
K/S'ets startafkast pr. 1. januar 2023 (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,20%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	8,79%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	13,59%

**Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)***	8,07%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)***	8,33%

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

Investorindskud v/10% ejerskab****

DKK 1.134.000,-

Investering i K/S Jysk Detail, Silkeborg kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Silkeborg.

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

Finansiering

1. prioritet (66,3%) DKK 17.098.000,- 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 150.000,-
Indskudt kapital	DKK 1.134.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.284.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 650.584,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.210.414,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.372.103,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2042 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.353.865,-

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 334.434,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 808.179,-
Akkumuleret udlodning i 2037	DKK 1.371.764,-
Akkumuleret udlodning i 2042	DKK 1.808.467,-

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 ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.