

Præsentation af K/S Jysk Detail, Trudsøvej

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

K/S Jysk Detail, Trudsøvej, CVR-nr. 42040487, erhverver matriklen 5kb Den Vestlige Del, Gimsing, beliggende Trudsøvej 6, 7600 Struer (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er under opførelse og vil indeholde et jem & fix byggemarked, udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641 (benævnes herefter "Lejer"). Ejendommen opføres til Lejers overtagelse den 1. maj 2021 og efter Lejers nye butikskoncept med bl.a. større butik og varegård inkl. drive-in faciliteter.

Bygningsarealet for Ejendommen vil bestå af ca. 1.203 m² bruttoetageareal samt ca. 50 m² overdækket indgangsparti. Hertil opføres ca. 1.982 m² varegård, hvoraf ca. 343 m² er overdækket og ca. 150 m² udgøres af en overdækket indstiksreol, samt ca. 400 m² affaldsgård.

Ejendommen opføres med direkte facadeværdi mod den befærdede Holstebrovej, der (som en del af primærrute 11) udgør den trafikale hovedfærdselsåre gennem Struer.

Med opførelsen af Ejendommen flytter jem & fix fra deres nuværende lejemål i Struer, hvor det ikke har været muligt at udvide butikken efter jem & fix' ønsker. Lejer har efter flere år som forretningsdrivende i Struer et yderst veletableret kendskab til Ejendommens beliggenhed samt kundegrundlaget i området. Med flytningen åbner jem & fix i nye faciliteter, der lever op til kædens nye butikskoncept.

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

- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2031.
- Stærk Lejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital pr. 31.12.19 på +DKK 600 mio.
- Ejendommens startafkast er på 6,50%
- Forventet udlodning allerede i 2026 på DKK 233.505,- v/10% ejerskab - svarende til 39% 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 34.

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

Blue Capital A/S, d. 27. januar 2021

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

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197). Sælger er et selskab stiftet til udvikling og salg af ejendomme og havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 0,2 mio.

Ejendommen opføres i totalentreprise af et til Sælger søsterselskab, Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 havde en egenkapital på DKK 12,8 mio. Aaskov Byggefirma ApS stiller sædvanlig entreprenørgaranti til fordel for Køber.

Sælger transporterer alle sine rettigheder overfor Totalentreprenøren, som har opført bygningen på Ejendommen, samt den af Totalentreprenøren stillede garanti, til Køber.

Sælger hæfter for mangler ved byggeriet i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger har i øvrigt et sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede Købsaftale, samt for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser over for Køber, afgives en uigenkaldelig selvskyldnerkaution af moderselskabet Jakob Aaskov ApS (CVR-nr. 32159362). Jakob Aaskov ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2019 en egenkapital på DKK 21,4 mio.

For Køber, K/S Jysk Detail, Trudsøvej, er der i Købsaftalen taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer senest 1. april 2021.

Fuldtegnes projektet ikke senest 1. april 2021, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Trudsøvej 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 67 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af Ejendommen

K/S Jysk Detail, Trudsøvej overtager Ejendommen den 1. maj 2021. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag pr. denne dato. Såfremt lejekontrakten (mod forventning) træder senere i kraft end den 1. maj 2021, udskydes overtagelsesdagen tilsvarende. Dog er det i Købsaftalen aftalt, at overtagelsesdagen maksimalt kan udskydes til den 1. juli 2021.

Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 100.000,- 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 18.860.000,-
Pris pr. m ² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.203 m ²)	DKK 15.677,- pr. m ²
Pris pr. m ² inkl. varegård og udstillingsareal (3.235 m ²)	DKK 5.830,- pr. m ²

Lejer og lejevilkår:

jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641

Bindingsperiode for Lejer frem til 1. november 2031

Bindingsperiode for Udlejer frem til 1. november 2041

Lejeindtægt 2021:

Leje pr. m ² ekskl. varegård og udstillingsareal (1.203 m ²)	DKK 1.250.000,-
Leje pr. m ² inkl. varegård og udstillingsareal (3.235 m ²)	DKK 1.039,-
	DKK 386,-

Lejen reguleres årligt hver den 1. januar i overensstemmelse med stigningen i NPI fra oktober til oktober, dog maksimeret til 3% p.a. Lejen reguleres dog første gang den 1. januar 2022 med stigningen i NPI fra juni 2021 til oktober 2021. I budgetterne budgetteres der med en årlig lejeregulering på 1% fra 1. januar 2023 og frem. Regulering til markedsleje kan tidligst gennemføres efter udløb af Lejers uopsigelsesperiode.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,50%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,14%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	14,03%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	16,09%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Investorindskud v/10% ejerskab**:

Investering i K/S Jysk Detail, Trudsøvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Trudsøvej.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 13.202.000,- Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (7,4%) DKK 1.400.000,- Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 290.000,-
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 150.000,- inden udløb af Lejers indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 36.

Indskudt kapital **DKK 604.000,-**

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 894.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 600.784,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning DKK 786.065,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.240.358,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2041 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.552.167,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2026 DKK 233.505,-
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 675.775,-
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 1.141.086,-
Akkumuleret udlodning i 2041 DKK 1.326.785,-
Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2041. 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.