

Præsentation af K/S Sjællandsk Detail, Kalundborg

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

K/S Sjællandsk Detail, Kalundborg erhverver matrikel 1bk, Kåstrup, Kalundborg Jorder, beliggende Stejlhøj 27, 4400 Kalundborg (benævnes herefter "Ejendommen"), udlejet til Elgiganten A/S (benævnes herefter "Lejer").

Bebyggelsen på Ejendommen vil udgøre et nyopført Elgiganten-varehus, der opføres til Lejers overtagelse forventeligt pr. 16. september 2022.

Ejendommen er beliggende i et allerede etableret detailområde, der - foruden Ejendommen - indeholder en række prominente detailaktører, herunder bl.a. Harald Nyborg, jem & fix, thansen, MaxiZoo, punkt1, JYSK og Intersport, samt et kommende Biltema-varehus.

Ejendommens nærområde udgøres således af et travlt handels- og oplandscentrum for Sjællands nordvestkystområde, der i høj grad er præget af en allerede etableret handelsaktivitet, og som forsyner et stort kundegrundlag med tilknytning til beliggenheden, såvel fra lokalområdet i Kalundborg som fra oplandet uden for byen.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,25%.
- Indledende bindingsperiode for Lejer på 11 år. Der vil således - som udgangspunkt - være en resterende bindingsperiode på 10 år og 7 måneder fra overtagelsen af Ejendommen, jf. den blå boks nedenfor.
- Forventet udlodning allerede i 2028 på DKK 258.326,- v/10% ejerskab - svarende til 28% af investorindskuddet - og herefter forventede 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 32.

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

Blue Capital A/S, d. 20. april 2022

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 31.190.400,-
Pris pr. m² bebyggelse (1.710 m²) DKK 18.240,- pr. m²

Årlig lejeindtægt: DKK 1.949.400,-
Leje pr. m² (1.710 m²) DKK 1.140,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:
Elgiganten A/S, CVR-nr. 17237977

11 års indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. oktober 2033 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten d. 1. oktober 2022)
22 års indledende bindingsperiode for Udlejer frem til 1. oktober 2044 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten d. 1. oktober 2022)

Hvert år pr. 1. januar, dog tidligst 12 måneder efter ikrafttrædelsesdagen, reguleres den årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned 2 år før reguleringstidspunktet til oktober måned året før reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af den årlige leje er dog minimum 1,5% og maksimalt 3%. Udlejer og Lejer har gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen i en periode på 11 år regnet fra ikrafttrædelsestidspunktet.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,25%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,25%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	16,13%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	22,97%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	10,86%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	10,87%

**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2043. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab*:** DKK 914.000,-

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

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

Finansiering:

1. prioritet (70,0%) DKK 21.833.000,-	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,3%) DKK 3.200.000,-	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente og årlig genforhandling.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere	DKK 820.000,-
Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 500.000,- inden udløb af Lejers indledende bindingsperiode. Læs yderligere herom side 34.	

Indskudt kapital	DKK 914.000,-
------------------	---------------

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.734.000,-
---	-----------------

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.080.323,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.756.284,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.187.839,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.376.554,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 258.326,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 987.264,-
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 1.826.434,-
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 2.330.311,-

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2043. 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.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Sjællandsk Detail, Kalundborg

Sælger af Ejendommen er Ejendomsselskabet DP 4 P/S, CVR-nr. 42205265. Sælger er et selskab stiftet i 2021, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2021 havde en egenkapital på DKK 387 tusinde. Sælger er 100% ejet af Daugaard Pedersen A/S, CVR-nr. 89689813, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2021 havde en egenkapital på DKK 120 mio.

Daugaard Pedersen A/S indestår som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af forpligtelser i købsaftalen. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 25% af købesummen (dvs. DKK 7.797.600) og nedskrives årligt med 1/5 (lineært) hvert år på datoen for overtagelsesdagen. Selvskyldnerkautionen udløber således 5 år efter overtagelsesdagen, betinget af, at der ikke er uafsluttede mellemværende mellem Køber og Sælger på dette tidspunkt.

Ejendommen opføres i totalentreprise af Daugaard Pedersen A/S som totalentreprenør. Daugaard Pedersen A/S stiller sædvanlig ABT18 garanti for byggeriet. Jf. købsaftalen skal Sælger med virkning fra overtagelsesdagen transportere samtlige sine rettigheder, herunder entreprenørgarantier, over for totalentreprenøren i henhold til totalentrepriseaftalen til Køber.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. juli 2022. Fuldtegnes projektet ikke senest 1. juli 2022, 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 80 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Sjællandsk Detail, Kalundborg 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 Sjællandsk Detail, Kalundborg overtager forventeligt Ejendommen den 16. februar 2023. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager dog udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. marts 2023 - og en ikrafttrædelse af lejekontrakten pr. 1. oktober 2022.

Overtagelsesdagen vil - som udgangspunkt - være sammenfaldende med datoen, hvor lejekontrakten er lejebærende, svarende til 5 måneder efter, at lejekontrakten er trådt i kraft. Blue Capital A/S kan med 14 dages skriftligt varsel til Sælger vælge at fremrykke overtagelsesdagen, dog tidligst til tidspunktet for ikrafttrædelse af lejekontrakten, foreløbigt den 16. september 2022. For hver måned som overtagelsesdagen fremrykkes, modtager Køber af Sælger DKK 71.500,- over refusionsopgørelsen, som kompensation for Lejers vederlagsfrie periode. En eventuel fremrykning af overtagelsesdagen bestemmes af Blue Capital A/S og forudsætter finansieringsgiverens godkendelse.

Såfremt lejekontrakten med Elgiganten A/S ikke er trådt i kraft senest den 1. januar 2023, har Køber ret men ikke pligt til at træde tilbage fra handlen.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Sjællandsk Detail, Kalundborg vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Vedrørende deponering af købesum

Sælger skal på Ejendommen gennemføre en udstykningssag. Køber skal tåle, at udstykning ikke er gennemført på overtagelsesdagen, så længe forholdet skyldes sagsbehandling af udstykning hos Tinglysningstretten/Geodatastyrelsen. Forsinkelsen må ikke påvirke den økonomiske overtagelse af Ejendommen, som Køber således kan fastholde. Hvis udstykningen ikke er gennemført senest 14 dage før overtagelsesdagen, vil deponering af købesummen være at betragte som rettidig, såfremt deponering sker senest 14 dage efter, at udstykningen er dokumenteret gennemført, da det som udgangspunkt ikke vil være muligt for Købers finansieringsgivere at tinglyse sikkerheder og udbetale lån, før udstykningssagen er gennemført.

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. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.