

## Præsentation af K/S Jysk Detail, Østerbakken II

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

K/S Jysk Detail, Østerbakken II erhverver del af matr.nr. 8g Oddershedevej, Hillerslev og del af matr.nr. 105f Thisted Markjorder, beliggende (forventeligt) Østerbakken 99, 7700 Thisted (benævnes herefter "Ejendommen"). Ejendommen er under udstykning og vil få et grundareal på ca. 8.972 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen på Ejendommen vil udgøre to nyopførte, sammenhængende lejemål udlejet til hhv. Elgiganten A/S og T. Hansen Gruppen A/S (benævnes herefter tilsammen "Lejerne").

Ejendommen forventes færdigopført således, at lejekontrakten med T. Hansen Gruppen A/S træder i kraft den 1. november 2022, mens lejekontrakten med Elgiganten A/S træder i kraft den 18. november 2022. Sælger af Ejendommen har oplyst, at byggeriet kan blive forsinket, hvilket kan udskyde ikrafttrædelsestidspunktet for enten begge eller én af lejekontrakterne.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,25%.
- Indledende bindingsperiode for Elgiganten A/S på 11½ år og T. Hansen Gruppen A/S på 10½ år. Bindingsperioderne er fra lejekontrakternes ikrafttrædelsestidspunkt - og således ikke fra Ejendommens overtagelsestidspunkt. Ejendommen overtages som udgangspunkt 6 måneder efter, at den sidste lejekontrakt er trådt i kraft, jf. den blå boks nedenfor.
- Forventet udlodning allerede i 2028 på DKK 285.476,- v/10% ejerskab - svarende til 20% 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 38.

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

Blue Capital A/S, d. 16. maj 2022

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

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

Dagaard Pedersen A/S indestår som selvskyldnerkautionist for Sælgers opfyldelse af forpligtelser i købsaftalen. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 25% af købesummen (dvs. DKK 11.936.000) og nedskrives årligt med 1/5 (lineært) hvert år på datoen for overtagelsesdagen.

Ejendommen opføres i totalentreprise af Dagaard Pedersen A/S som totalentreprenør. Dagaard Pedersen A/S stiller sædvanlig ABT18 garanti for byggeriet (dog således, at der alene stilles 10% ABT-garanti på afleveringstidspunktet, som derefter nedskrives på sædvanlig vis).

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. august 2022. Fuldtagnes projektet ikke senest 1. august 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 81 K/S-projekter - og alle er gennemført.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Østerbakken II 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, Østerbakken II overtager forventeligt Ejendommen den 18. maj 2023. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager dog udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. juni 2023 - og en ikrafttrædelse af lejekontrakten med T. Hansen Gruppen A/S og Elgiganten A/S hhv. pr. 1. november og 1. december 2022.

Overtagelsesdagen vil - som udgangspunkt - være sammenfaldende med datoen, hvor begge lejekontrakter er lejebærende, svarende til 6 måneder efter, at den sidste lejekontrakt 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 den sidste lejekontrakt, foreløbigt den 18. november 2022. For hver måned som overtagelsesdagen fremrykkes, modtager Køber af Sælger DKK 130.000,- over refusionsopgørelsen, som kompensation for Lejernes vederlagsfrie periode. En eventuel fremrykning af overtagelsesdagen bestemmes af Blue Capital A/S og forudsætter finansieringsgivernes godkendelse.

Såfremt begge lejekontrakter ikke er trådt i kraft senest den 1. februar 2023, har Køber ret men ikke pligt til at træde tilbage fra handlen.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Østerbakken II vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

## Investeringsresumé

### Ejendommens købesum:

Pris pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (2.800 m<sup>2</sup>)

DKK 47.744.000

DKK 17.051 pr. m<sup>2</sup>

		Lejeindtægt:	Leje pr. m <sup>2</sup>
Elgiganten A/S	(66% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.966.500	DKK 1.157
T. Hansen Gruppen A/S	(34% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.017.500	DKK 925

### Lejere og lejevilkår:

Elgiganten A/S, CVR-nr. 17237977

Forventet ikrafttrædelse af lejekontrakt pr. 18. november 2022. Indledende bindingsperiode for lejer på 11½ år og 22 år for udlejer.

Hvert år pr. 1. januar, dog tidligst 12 måneder efter ikrafttrædelsesdagen, reguleres den årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober til oktober. Den årlige regulering af den årlige leje er dog minimum 1,5% og maksimalt 3%. Regulering af leje til markedsleje kan ske efter 11 år regnet fra ikrafttrædelsestidspunktet.

T. Hansen Gruppen A/S, CVR-nr. 15242485

Forventet ikrafttrædelse af lejekontrakt pr. 1. november 2022. Indledende bindingsperiode for lejer på 10½ år og 20 år for udlejer.

Hvert år efter lejemålets ikrafttræden, første gang minimum 36 måneder efter ikrafttrædelse, reguleres den årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra 14 måneder forud for reguleringstidspunktet til 2 måneder forud for reguleringstidspunktet. Den årlige regulering af den årlige leje er minimum 1% og maksimalt 3%. Regulering af leje til markedsleje kan ske efter 10 år regnet fra ikrafttrædelsestidspunktet.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	6,25%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,36%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	14,92%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	21,57%

\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	10,27%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	10,30%

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

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*:

DKK 1.414.000

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

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

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

### Finansiering:

1. prioritet (69,4%)	DKK 33.145.000	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (10,0%)	DKK 4.775.000	Banklån: Lånet optages som en driftskredit med variabel rente og årlig genforhandling.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere	DKK 650.000
---	-------------

Indskudt kapital	DKK 1.414.000
------------------	---------------

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.064.000
--	---------------

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.534.538
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.542.593

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.121.146
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 4.901.402

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 285.476
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 1.336.489
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 2.556.710
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 3.294.868

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.