

PRÆSENTATION AF K/S TEKNOLOGISVINGET, AABYBRO

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Teknologisvinget, Aabybro.

K/S Teknologisvinget, Aabybro, CVR-nr. 44644762, erhverver matrikel 24fm, Åby By, Åby, beliggende Teknologisvinget 7, 9440 Aabybro (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen rummer en nyopført butik udlejet til SPORT 24 A/S, CVR-nr. 13824606 (benævnes herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2034. Lejekontrakten træder i kraft pr. 1. marts 2024.

Der er derudover indgået en grundlejekontrakt med Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40068562 (benævnes herefter "Allego"), hvor Allego opsætter og driver 2 ladestationer (4 udtag) med henblik på at oplade elektriske køretøjer. Den årlige lejeindtægt er aftalt til EUR 4.000 (svarende til ca. DKK 30.000), som reguleres årligt med 2%, første gang i 2025. Grundlejekontrakten træder i kraft pr. 1. marts 2024.

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

- Attraktiv beliggenhed med synlig eksponering i det nyudviklede handelsområde, Teknologiparken/Teknologisvinget, i Aabybro.

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,77%
- Lavt lejeniveau for lejemålet med Lejer på DKK 850 pr. m².
- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. september 2034.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2026.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet på side 32.

Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån, hvilket adskiller sig fra de seneste Blue Capital-udbud (for perioden november 2022 til og med december 2023), hvor realkreditlånet er optaget med 6 mdr. rentebinding. Markedets aktuelle forventning til faldende renter har gjort renteniveauet for et F5-lån attraktivt, mens der samtidig opnås en øget sikkerhed i form af den længere rentebinding.

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

Blue Capital A/S, d. 23. februar 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Teknologisvinget, Aabybro

Sælger af Ejendommen er Teknologiparken, Aabybro ApS (CVR-nr. 40759239), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2023 havde en egenkapital på DKK 1,24 mio. Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Tom Jakobsen A/S (CVR-nr. 29811253), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2022 havde en egenkapital på DKK 9,6 mio.

Sælger hæfter for mangler ved byggeriet i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18. Sælger har herudover et sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber. Sælger skal senest på overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht. Totalentreprisetaftalen til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af Totalentreprenøren stillede garanti.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til købsaftalen samt for Totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser overfor Køber i forbindelse med det nyopførte byggeri på Ejendommen, afgiver ejeren af Sælger, Helledig Holding ApS, CVR-nr. 26515270, og Tom Jakobsen Holding ApS, CVR-nr. 29811245, en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger og/eller Totalentreprenøren. Selvskyldnerkautionen ophører ved udløbet af Lejers uopsigelighedsperiode, dvs. den 1. september 2034. Helledig Holding ApS og Tom Jakobsen Holding ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse en egenkapital på

hhv. DKK 43 mio. (pr. 31.12.2022) og DKK 22,5 mio. (pr. 30.09.2022).

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. maj 2024. Fuldtegnes projektet ikke senest pr. denne dato, 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 102 K/S-projekter - og alle er fuldtegnede. Potentielle investorer i K/S Teknologisvinget, Aabybro 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

Overtagelsesdagen for Ejendommen er fastsat til den 1. maj 2024. Køber har ret til at fremrykke overtagelsesdagen til en 1. eller 15. i en måned, dog ikke til tidligere end den 1. marts 2024.

Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. maj 2024.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Teknologisvinget, Aabybro vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Indbetaling af investorindskud

Indbetaling af investorindskuddet foretages som anført i tegningsaftalen på side 74.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum **DKK 12.500.000**
Pris pr. m² (1.000 m²) DKK 12.500 pr. m²

*Værdien af grundlejekontrakten med Allego er ved den givne m²-pris fastsat til DKK 0,-.

Lejere		Årlig lejeindtægt	Leje pr. m²
SPORT 24 A/S ("Lejer")	(97% af den samlede lejeindtægt)	DKK 850.000	DKK 850
Allego	(3% af den samlede lejeindtægt)	DKK 30.000 (EUR 4.000)	

Lejereguleringsmekanisme for Lejer

100% NPI, min. 1% og maks. 3%, hver den 1. juni, første gang i 2025.

Bindingsperiode for Lejer

Frem til 1. september 2034

Forrentning

Ejendommens startafkast	6,77%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	4,92%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	9,49%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	13,26%

**Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)***	6,61%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)***	6,63%

***Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2044. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab****

DKK 664.000

Investering i K/S Teknologisvinget, Aabybro kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Teknologisvinget, Aabybro.

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

Finansiering

1. prioritet (57,6%) DKK 7.200.000 Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 187.500
Indskudt kapital	DKK 664.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 851.500

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 454.592
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 732.297

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 916.996
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.396.040

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 50-55)

Akkumuleret udlodning i 2029	DKK 62.149
Akkumuleret udlodning i 2034	DKK 184.018
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 357.675
Akkumuleret udlodning i 2044	DKK 625.863

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

Budgetperioden løber frem til og med år 2044. 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.