

## PRÆSENTATION AF K/S JYSK DETAIL, HERNING-VILDBJERG

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

K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg, CVR-nr. 44788144, erhverver matr.nr. 2fu, Pugdal Gde., Vildbjerg, beliggende Bredgade 35, 7480 Vildbjerg (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er udlejet til Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 (benævnes herefter "Lejer"), med en bindingsperiode for Lejer frem til den 1. oktober 2034. Bebyggelsen på Ejendommen rummer en nykonverteret 365discount-butik med et bruttoareal på 1.804 m<sup>2</sup>.

Der blev i forbindelse med konverteringen af butikken i foråret 2023 investeret i en indvendig istandsættelse/opgradering af butikken for + DKK 6,7 mio., hvortil Sælger af Ejendommen afgav et tilskud på DKK 1,7 mio., mens Lejer selv investerede de resterende + DKK 5 mio. Der blev endvidere i forbindelse med konverteringen indgået aftale om en forlængelse af Lejers bindingsperiode samt en reduktion i lejen.

Lejer har på en del af Ejendommen særskilt lejet et mindre grundstykke til drift af tankstation, ligesom Lejer (efter forespørgsel forinden udbudstidspunktet) har fået forhåndssamtykke til opførelse af et bilvaskehalsanlæg på Ejendommen. Den for Lejer (eller fremlejetager) estimerede opførelsespris for et bilvaskehalsanlæg er på ca. DKK 4 mio. Lejer betaler ikke særskilt leje som følge af de aftalte brugsretter, ligesom både tank- og bilvaskehalsanlæg er og forbliver Lejers eller fremlejetagers ejendom.

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

- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 7,39%.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg

Sælger af Ejendommen er I/S Bredgade 35 (CVR-nr. 27990606), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.04.2023 havde en egenkapital på DKK 15,7 mio. Idet Sælgers eneste aktivitet/formål er at agere udlejer af Ejendommen, er der til sikkerhed for Sælgers forpligtelser i købsaftalen aftalt kontante tilbagehold i købesummen. Vilkaerne i købsaftalen, herunder de aftalte tilbagehold i købesummen, er uddybet i den juridiske d.d. rapport.

COWI har på vegne af K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg foretaget en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen. Der er indgået aftale med Sælger om udbedring af fejl og mangler, som blev konstateret i forbindelse med gennemgangen, hvilket står beskrevet på side 24-25.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. september 2024. Fuldtegnes projektet ikke senest den 1. september 2024, 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 105 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

- Lavt lejeniveau (i forhold til markedsløjen) for lejemålet på DKK 711 pr. m<sup>2</sup>. Vurderingen forstærkes af den for Lejer vederlagsfrie aftale omkring drift af tank- og bilvaskehalsanlæg. Det lave lejeniveau bør ses i sammenhæng med Lejers egne investeringer i lejemålet i 2023 på + DKK 5 mio., hvor lejen samtidig blev aftalt reduceret.

- Det høje startafkast og lave lejeniveau giver tilsammen en usædvanlig lav købesum på DKK 15.846.261, svarende til DKK 8.784 pr. m<sup>2</sup> bebyggelse. Sælger erhvervede Ejendommen i 2004 for DKK 16.000.000.

- Coop-koncernen har qua mange års forretningsdriven i Ejendommen (siden 2004), et særdeles godt kendskab til både Ejendommen og kundegrundlaget i området.

- Ejerne bag Sælger af Ejendommen deltager via et andet selskab med 10% ejerskab i K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg.

- 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 34. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 7. maj 2024.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg 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 aftalt til den 1. september 2024. Køber har dog ret til at fremrykke overtagelsesdagen til den 1. eller 15. i en måned, dog ikke tidligere end 1. juli 2024. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. september 2024.

Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

### Indbetaling af investorindskud

1. rate af investorindskuddet - svarende til DKK 250.000 pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet.

2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

## INVESTERINGSRESUMÉ

**Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 6.800 m<sup>2</sup>** **DKK 15.846.261**  
Købesum pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (1.804 m<sup>2</sup>) **DKK 8.784 pr. m<sup>2</sup>**

**Årlig lejeindtægt pr. 1. september 2024** **DKK 1.283.211\***  
Leje pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (1.804 m<sup>2</sup>) **DKK 711 pr. m<sup>2</sup>**

\*Lejeindtægten reguleres med 1% pr. 1. september 2024, hvorfor den aktuelle årlige lejeindtægt frem til 1. september 2024 er på DKK 1.270.506.

**Bindingsperiode for Lejer** **Lejereguleringsmekanisme**  
Frem til 1. oktober 2034, inkl. 9 mdr. opsigelsesvarsel **75% NPI feb.-feb., dog min. 1% og maks. 3%**

**Forrentning**  
Ejendommens startafkast **7,39%**  
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger) **5,74%**

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering\*\* **12,31%**  
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering\*\* **15,39%**

\*\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)\*\*\* **7,12%**  
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)\*\*\* **7,13%**

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

**Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*\*** **DKK 700.000**

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

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Herning-Vildbjerg.

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

### Finansiering

1. prioritet (66,3%) **DKK 10.500.000** 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 237.600**  
Indskudt kapital (investorindskud) **DKK 700.000**  
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 937.600**

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 624.532**  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 877.662**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 1.245.266**  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 1.679.448**

### Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 52-57)

Akkumuleret udlodning i 2029 **DKK 79.979**  
Akkumuleret udlodning i 2034 **DKK 235.582**  
Akkumuleret udlodning i 2039 **DKK 447.416**  
Akkumuleret udlodning i 2044 **DKK 756.470**  
*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.