

PRÆSENTATION AF K/S STRUER, HOLSTEBROVEJ-TRUDSØVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Struer, Holstebrovej-Trudsøvej.

K/S Struer, Holstebrovej-Trudsøvej, CVR-nr. 44837986 (benævnes herefter "Køber"), erhverver matr.nr. 5kk, Den vestlige Del, Gim-sing, beliggende Trudsøvej 4A, 7600 Struer (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen rummer to nyopførte lejemål udlejet til JYSK A/S, CVR-nr. 13590400, og SPORT 24 A/S, CVR-nr. 13824606 (benævnes herefter sammen "Lejerne" og individuelt hhv. "JYSK" og "SPORT 24"). Lejemålene med JYSK og SPORT 24 er udlejet med indledende bindingsperiode for Lejerne frem til hhv. 1. marts 2035 og 1. september 2035.

Blue Capital A/S har derudover - i forbindelse med handlen - bidraget til, at der er indgået en betinget grundlejekontrakt med Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40068562 (benævnes herefter "Allego"), om etablering af elladestander på Ejendommen.

Ejendommens beliggenhed er i høj grad præget af en veletableret handelsaktivitet, hvor Lejerne drager betydelig fordel af synergien med de øvrige aktører, og som for såvel lokale borgere som for områdets mange turister udgør det primære handelssted.

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

- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 7,36%.
- Lejerne har fra deres øvrige forretningsdriven i Struer et yderst veletableret kendskab til Ejendommens beliggenhed samt kundegrundlaget i byen.
- Ejendommens flere lejemål bidrager til en intern risikospredning i projektet.
- 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 38. 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. 28. maj 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Struer, Holstebrovej-Trudsøvej

Sælger af Ejendommen er United Developments ApS, CVR-nr. 44086972, som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2023 havde en egenkapital på DKK 37.768. Sælgerselskabet er delvist ejet af PRO Developments A/S, CVR-nr. 33885962, der over for Køber indestår som selvskyldnerkautionsist for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale. PRO Developments A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2023 en egenkapital på DKK 13,4 mio.

Byggeriet på Ejendommen er opført i totalentreprise af Søren V. Jensen A/S, CVR-nr. 20101431, der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 9,1 mio.

Ejendommen overtages - iht. til den indgåede købsaftale - med normalt sælgeransvar for Ejendommen, og Sælger hæfter for mangler ved byggeriet i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. ABT 18.

Læs yderligere om sikkerhedsstillelse samt transport af den af totalentreprenøren stillede garanti på side 26-27.

Betinget købsaftale

For såvel Køber som Sælger er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt senest 1. september 2024 med kreditgodkendte investorer senest 1. oktober 2024.

Fuldtegnes projektet ikke med kreditgodkendte investorer inden disse datoer, 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 106 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Potentielle investorer i K/S Struer, Holstebrovej-Trudsøvej 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 1. december 2024. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager derfor udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Struer, Holstebrovej-Trudsøvej 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 9.000 m²
Købesum pr. m² bebyggelse (2.748 m²)

DKK 35.000.000
DKK 12.737 pr. m²

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

Lejer		Årlig lejeindtægt (2024)	Leje pr. m ²
JYSK A/S	(62% af den samlede lejeindtægt)	DKK 1.645.000	DKK 941 pr. m ²
SPORT 24 A/S	(36% af den samlede lejeindtægt)	DKK 940.000	DKK 941 pr. m ²
Allego Denmark ApS	(2% af den samlede lejeindtægt)	DKK 45.000**	

**Lejeindtægten fra grundlejekontrakt med Allego er indregnet i budgetterne pr. 1. januar 2025. Måtte Allego - mod forventning - ikke opnå myndighedsgodkendelse til etablering af ladestander på Ejendommen, bortfalder grundlejekontrakten. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at der i lokalplanen stilles krav om etablering af ladestander på Ejendommen iht. ladestanderbekendtgørelsen.

Lejer	Indledende bindingsperiode for lejer	Lejereguleringsmekanisme
JYSK A/S	Til 1. mar. 2035, inkl. 12 mdrs. opsigelsesvarsel	100% NPI, aug.-aug., dog min. 1% og maks. 3%
SPORT 24 A/S	Til 1. sep. 2035, inkl. 18 mdrs. opsigelsesvarsel	100% NPI, okt.-okt., dog min. 1% og maks. 3%
Allego Denmark ApS	20 år fra ibrugtagning af ladestationen***	Fast 2% stigning hver d. 1. januar

***Aftaleperioden forlænges herefter stilltiende med yderligere 3 år ad gangen, medmindre aftalen opsiges senest 12 måneder inden aftaleperiodens ophør.

Forrentning

Ejendommens startafkast 7,36%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesomkostninger og alle driftsomkostninger) 6,23%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**** 16,51%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**** 21,91%

****Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)***** 8,97%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)***** 8,99%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*****

DKK 1.360.000

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

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

Finansiering

1. prioritet (70%) DKK 24.500.000 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 517.500
Indskudt kapital (investorindskud) DKK 1.360.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.877.500

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.676.470
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.439.594

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 3.268.342
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning DKK 4.604.039

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 56-61)

Akkumuleret udlodning i 2029 DKK 209.901
Akkumuleret udlodning i 2034 DKK 652.804
Akkumuleret udlodning i 2039 DKK 1.276.455
Akkumuleret udlodning i 2044 DKK 2.143.448

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.