

PRÆSENTATION AF K/S JYSK DETAIL, AALBORG-VESTBJERG

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

K/S Jysk Detail, Aalborg-Vestbjerg (CVR-nr. 45084558) erhverver matr.nr. 59c, Melsted By, Sulsted, beliggende Mejlstedvej 25, 9380 Vestbjerg (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en nyopført Netto-butik udlejet til Salling Group Ejendomme A/S, CVR-nr. 21503894 (benævnes herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 10. august 2038. Bebyggelsen på Ejendommen blev opført til Lejers overtagelse den 10. august 2023.

Ejendommen er beliggende med stor synlighed og facadeværdi ud mod Mejlstedvej, der fungerer som byens gennemfartsvej. Vestbjerg har over en længere årrække været præget af vokseværk i form af tilflytning samt nybyggeri - såvel rækkehuse som parcelhuse. Den korte afstand på 10 km til Aalborg har medført en øget bosætning, både i form af fortætning af midtbyen og udbygning af nye områder.

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

- Attraktiv beliggenhed i Vestbjerg uden for Aalborg. Befolkningsvæksten i Vestbjerg er i blandt de 9% højeste væksttall for byer (med postnummer) i Danmark med et indbyggertal på mere end 1.500 i perioden 2015-2024.

- Bebyggelsen på Ejendommen er opført efter Lejers nyeste byggekoncept, "NettoGreen". Det er et nyt byggekoncept, som sætter nye standarder for bæredygtighed inden for dagligvarebutikker.
- Bonitetsstærk Lejer i form af Salling Group Ejendomme A/S med en egenkapital på DKK 3,01 mia. pr. 31.12.2023.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,10%.
- Lavt lejeniveau for lejemålet på DKK 1.081 pr. m².
- 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. 24. september 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Aalborg-Vestbjerg

Sælger af Ejendommen er Innovater Retail 2 ApS (CVR-nr. 44889536). Sælger er stiftet i indeværende år og har endnu ikke aflagt et regnskab.

Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Innovater Byg ApS (CVR-nr. 34228930), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2023 havde en egenkapital på DKK 1,1 mio.

Innovater A/S, (CVR-nr. 30517075), og Sælger garanterer over for Køber for opfyldelse af alle Sælgers forpligtelser under den indgåede købsaftale samt for opfyldelse af entreprenørens forpligtelser vedrørende opførelsen af byggeriet på Ejendommen. Sælger giver endvidere Køber transport i den stillede AB18 garanti og transporterer Sælgers rettigheder i henhold til totalentreprisekontrakten. Innovater A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2023 en egenkapital på DKK 62,5 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. december 2024. Fuldtagnes 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 109 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Aalborg-Vestbjerg 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. december 2024. Køber har mulighed for at fremrykke overtagelsesdagen til den 1. eller 15. i en måned. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelse af Ejendommen samt udbetaling af lån pr. 1. december 2024.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Aalborg-Vestbjerg 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 **DKK 19.250.000**
Købesum pr. m² bebyggelse (1.130,5 m²) **DKK 17.028 pr. m²**

Årlig lejeindtægt pr. 10. august 2024 **DKK 1.222.347**
Leje pr. m² bebyggelse (1.130,5 m²) **DKK 1.081 pr. m²**

Lejer	Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
Salling Group Ejendomme A/S	Til 10. august 2038, inkl. 6 mdrs. opsigelsesvarsel	100% NPI

Forrentning	
Ejendommens startafkast	6,10%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	4,77%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	9,63%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	14,26%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	6,87%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	6,92%

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

Investorindskud v/10% ejerskab*** **DKK 870.000**

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

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Aalborg-Vestbjerg.

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

Finansiering

1. prioritet (64,9%) DKK 12.500.000 Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 290.000
Indskudt kapital (investorindskud)	<u>DKK 870.000</u>
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.160.000

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 572.353
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 993.888

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.172.579
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.907.920

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

Akkumuleret udlodning i 2029	DKK 84.714
Akkumuleret udlodning i 2034	DKK 250.531
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 491.110
Akkumuleret udlodning i 2044	DKK 814.984

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.