



Foto af ejendommen under opførelse taget d. 6. september 2013.

## Præsentation af K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup

Det er med glæde, at vi gennem Blue Capital A/S kan præsentere vores nye ejendomsprojekt, K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup.

Projektet består af en butik på ca. 800 m<sup>2</sup> og lager/birum på ca. 200 m<sup>2</sup>. Grundarealet udgør ca. 2.828 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er under opførelse og forventes ibrugtaget af Fakta A/S d. 1. november 2013. Ejendommen opføres på en særdeles velbeliggende placering i Skødstrup med stor synlighed.

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

- Ubetinget god beliggenhed i hvad der må betragtes som et af Danmarks største vækstområder målt på befolkningsgrundlag.
- 10 års uopsigelighed fra en lejer med en egenkapital på over DKK 400 mio., i 2012.
- Startafkast på 6,78% (inkl. udvendig vedligeholdelse, forsikring og administration).
- God finansieringspakke med 100% finansieringspakke for investor.
- Store infrastrukturelle tiltag foretaget af Aarhus Kommune ved og omkring Fakta butikken

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilbud på finansiering af købet som beskrevet s. 34.

Projektet udbydes på 100 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, 28.10.2013

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup:

Sælger af ejendommen er Ny Studstrupvej 5, Skødstrup A/S, der ejes af Ikast Invest A/S med en egenkapital i 2012 på DKK 31,8 mio.

Totalentreprenør er Inter Gruppen Totalentreprise A/S, cvr. nr. 32142982 for hvem moderselskabet, Inter Gruppen Ikast A/S, cvr. nr. 26358663 har stillet selvskyldnerkaution for totalentreprisen. Moderselskabet havde i 2012 en egenkapital på DKK 10,8 mio.

Blue Capital A/S har i henholdsvis 2012 og 2013 erhvervet to lignende ejendomme bygget af Inter Gruppen. Dette i forbindelse med udbud af K/S Faxe Allé-Vinkelvej samt K/S Diagonalvej. For begge sager er gældende, at såvel handlens gennemførelse samt udbedring af evt. mangler på byggeriet er gennemført tilfredsstillende.

For Køber, K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtegnes projektet ikke inden 15.12.2013 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup vil på ingen måde blive pålagt forpligtigelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

### Generelt:

Velbeliggende butiksejendom i Skødstrup på i alt 1.000 m<sup>2</sup> (inkl. lager/birum) udlejet til Fakta A/S, der er ejet af Coop Danmark A/S.

### Købesummens fordeling:

Bygninger og installationer	DKK 21.955.461,-
Grundstykke	DKK 1.257.872,-
Solcelleanlæg	DKK 420.000,-
<b>Samlet kontantpris:</b>	<b>DKK 23.633.333,-</b>

Pris pr. m<sup>2</sup> inkl. lager/birum (1.000 m<sup>2</sup>)

DKK 23.633,-

Hertil kommer et grundstykkeareal primært udlagt til p-pladser på i alt 2.828 m<sup>2</sup>

### Lejer og lejevilkår:

Fakta A/S, cvr. nr. 11 51 74 98

10 års uopsigelighed for lejer (udløber november 2023)

20 års uopsigelighed for udlejer (udløber november 2033)

### Årlig lejeindtægt 2013 (ejendommen overtages ultimo 2013):

Leje pr. m <sup>2</sup> inkl. lager/birum (1.000 m <sup>2</sup> )	DKK 1.650.000,00,-
Lejen reguleres årligt - første gang 1. november 2014 med 100% stigning i NPI dog min. 1,5% og max. 3%	DKK 1.650,- pr. m2

### Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse, forsikring og administration)	6,78%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,77%
Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift	19,71%
Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning	28,13%
<i>Forrentning af evt. indskudt egenkapital beskrives s. 42-43</i>	

### Investorindskud

Investorindskud 2013 v/10% ejerskab DKK 0,-

Investering i K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup er således 100% finansieret for investor.

*Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup. Dog maksimalt DKK 660.000,- pr. 10% ejerskab.*

### Investorberegninger v/10% ejerskab - privatinvestor v/ 100% finansieret indskud:

Skattefradrag 2013	DKK 145.455,-
Skattefradrag 2014	DKK 97.785,-
Skattefradrag 2015	DKK 64.912,-

### Investors likviditet 2013 v/10% ejerskab

Der er ingen løbende investorindbetalinger til K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup **DKK 76.219,-**

### Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse før skat 2033 v/ 100% finansieret køb DKK 3.027.949,-  
Formueforøgelse efter skat 2033 v/ 100% finansieret køb DKK 1.447.230,-

### Hæftelse overfor finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse overfor K/S'ets finansieringsgiver DKK 1.812.500,-  
*Hæftelsen reduceres over 12 år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet. Efter afvikling af 2. prioriteten er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 1.000.000,-*

Hæftelse overfor finansieringsgiver af individuelt lån\* DKK 668.000,-

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 2.480.500,-

\*Indskuddet på DKK 8.000,- til komplementar er inkluderet i det individuelle lån.