

Præsentation af K/S Aarhus Detail, Lystrup

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Aarhus Detail, Lystrup.

Projektet består af en ejendom under opførelse beliggende med meget høj eksponeringsværdi i rundkørslen ved motorvejsafkørslen til Lystrup/Risskov og Egå ved Aarhus.

Ejendommen opføres efter Jem & Fix A/S's nyeste byggeprogram til 1.000 m² butikker, med tilhørende varegård på ca. 700 m² (heraf ca. 150 m² overdækket), en affaldsgård på ca. 50 m² og et overdækket gadevareområde på ca. 50 m².

Ejendommen opføres til Jem & Fix's indflytning - forventeligt den 31. december 2015 - og der er med Jem & Fix A/S indgået en uopsigelig lejekontrakt på 10½ år og fast årlig minimumsregulering af lejen i 20 år.

Ejendommen bliver endvidere en del af et nyt erhvervsområde ved byporten til Lystrup.

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

- 10½ års uopsigelig Lejer (tidligst ophør 30. juni 2026)
- Højt startafkast på 7,00% (inkl. udvendig vedligeholdelse).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 5.720.196,- ved udløb af Lejers uopsigelighedsperiode den 30. juni 2026. Dette udgør blot 37,11% af købesummen.
- Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab på ca. 5 år.
- Vurderingsrapport fra uafhængig erhvervsrådgiver, der bekræfter ejendommens værdi ift. købesummen

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet s. 36-37.

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

Blue Capital A/S, 18. september 2015

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anpartar i K/S Aarhus Detail, Lystrup:

Sælger af ejendommen er 2i Ejendomme A/S, (CVR-nr. 33879180). 2i Ejendomme A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr 31.12.2014 en egenkapital på DKK 5,58 mio.

Totalentreprenør er Inter Gruppen Totalentreprise A/S (CVR-nr. 32142982). Moderselskabet, Inter Gruppen Ikast A/S (CVR-nr. 26358663), indestår for Inter Gruppen Totalentreprise A/S' forpligtelser over for køber i henhold til totalentreprisekontrakt. Moderselskabet havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr 31.12.2014 en egenkapital på DKK 14,80 mio.

For køber, K/S Aarhus Detail, Lystrup, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2015 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at der til dato aldrig har været annonceret projekter, der ikke er gennemført.

Særlige bemærkninger vedr. byggeriets færdiggørelse:

Sælger af ejendommen har indgået aftale med Jem & Fix A/S om aflevering af lejemålet til indflytning i december 2015 - en evt. forsinkelse på baggrund af eksempelvis snefald og lign. skal godkendes af Jem & Fix A/S.

Forsinkes byggeriet og dermed lejestart for Jem & Fix er der i købsaftalen indskrevet, at Køber har mulighed for at erhverve ejendommen senere - dog senest den 31.03.2016.

Medfører forsinkelsen, en manglende skattemæssig afskrivningsret, kompenseres kommanditisterne herfor. Dette således, at ejerkredsen stilles likviditetsmæssigt 100% uændret. Dette gennem et lån til indfrielse ved ejendommens og/eller K/S anpartens salg, svarende til:

Privatinvestor v/10% ejerskab: DKK 31.444,-
Selskabsinvestor v/10% ejerskab: DKK 14.021,-

Ovenstående beløb svarer præcist til skatteudskydelsen på baggrund af årets afskrivning.

Det forventes naturligvis ikke, at byggeriet bliver forsinket.



Investeringsresumé

Generelt:

Ejendommens købesum inkl. grundstykke:	DKK 15.414.285,-
Pris pr. m ² ekskl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.000 m ²)	DKK 15.414,-
Pris pr. m ² inkl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.800 m ²)	DKK 8.563,-

Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41

10½ års uopsigelig Lejer (tidligst fraflytning 30. juni 2026)
20 års uopsigelig Lejer (tidligst ophør 31. december 2035)

Årlig lejeindtægt 2016:

Leje pr. m ² ekskl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.000 m ²)	DKK 1.099.000,-
Leje pr. m ² inkl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.800 m ²)	DKK 611,- pr. m ²

Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI, dog min. 1,5% og maks. 4%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2035.

Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udgifter afsat til udvendig vedligeholdelse fra 1. dag)	(Brutto)	7,00%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,69%

Gennemsnitlig årlig forrentning af egenkapital ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	18,29%
Gennemsnitlig årlig forrentning af egenkapital inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	23,45%

Investorindskud:

Investorindskud 2015 v/10% ejerskab DKK 460.000,-

Investering i K/S Aarhus Detail, Lystrup kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus Detail, Lystrup. Foretages investeringen 100% finansieret tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.

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

Skattefradrag 2015 DKK 99.104,-

Investors likviditet 2015 v/10% ejerskab:

DKK 52.228,-

Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 517.147,-
Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 753.916,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.104.180,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.503.923,-

Finansiering:

1. prioritet (60%) DKK 9.249.000,- Budgetteret med en forhøjet 5-årig fast rente på 2,70% inkl. bidrag
2. prioritet (20%) DKK 3.083.000,- Budgetteret med en forhøjet rente på 5,50% inkl. marginal

Hæftelse over for finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata) DKK 408.300,-

Hæftelsen reduceres i løbet af ca. 5 år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet.

Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 100.000,-

Hæftelse over for finansieringsgiver af individuelt lån* DKK 465.000,-

Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 873.300,-

*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i det individuelle lån.

Fuld indbetalt stamkapital ved projektets start, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet