

## Præsentation af K/S Jysk Detail, Fredericia

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

Projektet består af en nyopført ejendom på 2.127 m<sup>2</sup> med tilhørende vare- og udstillingsgård på i alt 442 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende centralt i et attraktivt handelsområde i Fredericia, og lokalplanen giver gode muligheder for alternativ anvendelse (se s. 22-23).

Ejendommen er opført til Lejers indflytning i maj 2016 og er udlejet til Harald Nyborg A/S. Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 10½ år.

Ejendommen udgør anden etape af Fredericias nye Vestcenter, hvor det samlede projekt er på ca. 6.500 m<sup>2</sup> (se s. 20-21).

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på ca. DKK 1,3 mia.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m<sup>2</sup> på DKK 809,-. Til sammenligning betaler Rema 1000 i naboejendommen DKK 1.027,- pr. m<sup>2</sup>.
- 10½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør 1. november 2026).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på DKK 9.624.749,- ultimo 2026, hvilket ca. svarer til udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 39,77% af købesummen.
- Hæftelsen over for K/S'ets finansieringsgiver er, jf. budget, reduceret til DKK 150.000,- v/10% ejerskab efter ca. 5 år.
- Ejendommen er forinden udbuddet vurderet af Uafhængig Mægler til en værdi på DKK 24.500.000,-, hvilket overstiger købesummen med DKK 300.000,-.

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 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, 26. april 2016

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

Sælger af ejendommen er NorCap Venusvej ApS (CVR-nr. 36552042).

Sælgers ejerkreds, Kjældgaard Holding ApS (CVR-nr. 29168407), GuldCap ApS (CVR-nr. 29145865) og Primus ApS (CVR-nr. 20944803) indestår som selvskyldnerkautitioner for samtlige Sælgers forpligtelser i købsaftalen.

Sælgers ejerkreds havde ved seneste regnskabsafregning pr. 31.12.2014 en egenkapital på følgende:

Kjældgaard Holding ApS:	DKK 43,17 mio.
GuldCap ApS:	DKK 47 mio.
Primus ApS:	DKK 33,46 mio.

Sælger betingede handlen gennemført sammen med købet af naboejendommen - det tidligere udbudte K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia. For at sikre gennemførelsen ejer Jens Hedemann Mortensen samt Svend Lynge Jørgensen samtlige anparter i K/S Jysk Detail, Fredericia pr. 1. maj 2016.

De to parter har i forbindelse med erhvervelsen stillet kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 5.500.000,- til K/S Jysk Detail, Fredericia. Kautionen bortfalder, når alle kommanditister er godkendt af finansieringsgiver.

De to parter opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S anparternes overdragelse. De to parter modtager således ingen ejendomsavance eller lign., ligesom de ikke har nogen juridisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Jysk Detail, Fredericia stilles således identisk, som hvis ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Jysk Detail, Fredericia til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 1. november 2016 jf. tegningsaftalen side 74 i prospektet. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Jysk Detail, Fredericia overtager ejendommen pr. 1. maj 2016, er projektets gennemførelse sikret.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

<b>Ejendommens købesum inkl. grundstykke og solcelleanlæg:</b>	<b>DKK 24.200.000,-</b>
Pris pr. m <sup>2</sup> ekskl. vare- og udstillingsgård (2.127 m <sup>2</sup> )	DKK 11.378,-
Pris pr. m <sup>2</sup> inkl. vare- og udstillingsgård (2.569 m <sup>2</sup> )	DKK 9.420,-

### Lejer og lejevilkår:

Harald Nyborg A/S, CVR-nr. 37 78 33 15

10½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. november 2026)

15½ års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 1. november 2031)

### Årlig lejeindtægt 2016:

Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. vare- og udstillingsgård (2.127 m <sup>2</sup> )	DKK 809,- pr. m <sup>2</sup>
Leje pr. m <sup>2</sup> inkl. vare- og udstillingsgård (2.569 m <sup>2</sup> )	DKK 670,- pr. m <sup>2</sup>

*Lejen reguleres årligt med den procentvise stigning i NPI, dog min. 1% og maks. 3%. Første gang den 1. januar 2017.*

*Regulering til markedslejeniveau kan tidligst gennemføres efter 1. maj 2026.*

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,89%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,87%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	19,66%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	23,32%

### Investorindskud v/10% ejerskab:

**DKK 680.000,-**

*Investering i K/S Jysk Detail, Fredericia kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.*

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

### Skattefradrag - Privatinvestor v/10% ejerskab

Skattefradrag 2016 v/kontantindskud:	DKK 125.074,-
Skattefradrag 2016 v/100% finansieret indskud:	DKK 133.065,-

### Investors likviditet - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Investors likviditet 2016 v/kontantindskud:	DKK -619.086,-
Investors likviditet 2016 v/100% finansieret indskud:	DKK 56.425,-

### Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.059.637,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.304.505,-

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 834.829,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.079.697,-

### Finansiering:

1. prioritet (60%) DKK 14.520.000,- Lånet optages med 5-årig fast rente
2. prioritet (20%) DKK 4.840.000,- Lånet optages med variabel rente

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata) **DKK 634.000,-**

*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 150.000,-.*

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%) **DKK 685.000,-**

*\*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.*

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.319.000,-**

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