Præsentation af K/S Jysk Detail, Parallelvej

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

Projektet består af en ejendom beliggende i Kjellerup (Silkeborg Kommune) på 835 m², en varegård på 800 m² (heraf 200 m² overdækket), en affaldsgård på 52 m² og et overdækket gadevareområde på 30 m². Hertil kommer brugsret af ca. 108 parkeringspladser på matriklen samt de matrikler, hvorfra ejendommen udstykkes.
Bemærk, at endelig opmåling foretages når byggeriet er færdigt, hvor afvigelser kan forekomme.

Ejendommen er nyopført til lejers indflytning forventeligt pr. den 1. juni 2014 og lejet ud til Jem & Fix A/S. Ejendommen er opført på en af de absolut bedste beliggenheder i Kjellerup med stor synlighed ud mod Kjellerupvej.

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

- 10 års uopsigelighed fra en lejer med en egenkapital på over DKK 412 mio,-.
- Startafkast på 7,36% (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration).
- Usædvanlig god finansieringspakke med 100% finansieringspakke for investor.
- Maksimal hæftelse på blot DKK 330.000,- v/10% ejerskab.
- Årsdøgntrafik ved ejendommen på mellem 5.000 og 6.000 køretøjer.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem Nykredit som beskrevet s. 34-35.

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

Blue Capital A/S, 12.06. 2014

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

Ejendommen opføres med Eriksen Development A/S, cvr. nr. 29 20 17 22, som bygherre og Eriksen Entreprise A/S har i den sammenhæng opført ejendommen i totalentreprise. Hovedentreprenør, EMR Murer & Entreprenør A/S, cvr.nr. 14 72 99 84 har stillet garanti iht. AB92 §6 .

Hovedentreprenør havde ved sidste regnskabsaflæggelse 31.12.2013 + DKK 38 mio. i egenkapital.

Eriksen Development A/S samt Eriksen Entreprise A/S er ejet af arkitekt, Freddie Erik Eriksen, der driver det aarhusianske arkitektfirma Eriksen Arkitekter M.A.A.

Blue Capital A/S udbød senest i 2011 en ejendom af Eriksen Gruppen, som var en nyopført ejendom udlejet til dagligvarebutik i Kolding. Ejendommen blev erhvervet af K/S Jysk Detail, Kiwi Kolding.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.10.2014 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

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

Investeringsresumé

Generelt:
Velbeliggende erhvervsejendom i Kjellerup på i alt 1.717 m² (inkl. varegård, samt gadevareområde og affaldsgård) udlejet til Jem & Fix A/S, der er ejet af Harald Nyborg Koncernen.

Købesummens fordeling:

Bygninger og installationer	*DKK 9.686.942,-*
Grundstykke	*DKK 213.058,-*
Samlet kontantpris:	DKK 9.900.000,-
Pris pr. m² ekskl. varegård, samt gadevareområde og affaldsgård (835 m²)	DKK 11.856,-
Pris pr. m² inkl. varegård, samt gadevareområde og affaldsgård (1.717 m²)	DKK 5.766,-

Lejer og lejevilkår:
Jem & Fix A/S, cvr. nr. 10 36 06 41

10 års uopsigelighed for lejer (udløber 1. juni 2024)
20 års uopsigelighed for udlejer (udløber 1. juni 2034)

Årlig huslejeindtægt 2014:	DKK 760.000,-
Leje pr. m² ekskl. varegård, samt gadevareområde og affaldsgård (835 m²)	DKK 910,- pr. m2
Leje pr. m² inkl. varegård, samt gadevareområde og affaldsgård (1.717 m²)	DKK 443,- pr. m2

Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 1,75% og maks. 3,5%.
Første regulering budgetteres at kunne foretages 1. januar 2015.
* Første regulering d. 1. januar 2015, sker dog alene med den forholdsmæssige stigning i NPI fra juni til oktober 2014. Det antages dog i budgetterne - på baggrund af tidligere erfaring - at første års regulering oprundes til mindstereguleringen på 1,75%.

Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration)	7,36%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,77%
Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift	17,80%
Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning	24,68%

Forrentning af evt. indskudt egenkapital beskrives s. 42-43

Investorindskud

Investorindskud 2014 v/10% ejerskab	DKK 0,-

Investering i K/S Jysk Detail, Parallelvej er således 100% finansieret for investor.
Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Jysk Detail, Parallelvej.
Dog maksimalt DKK 330.000,- pr. 10% ejerskab

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

Skattefradrag 2014	DKK 68.338,-
Skattefradrag 2015	DKK 34.451,-
Investors likviditet 2014 v/10% ejerskab	**DKK 25.669,-**

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Parallelvej

Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse før skat 2034 v/ 100% finansieret køb	DKK 1.317.224,-
Formueforøgelse efter skat 2034 v/ 100% finansieret køb	DKK 601.458,-

Hæftelse overfor finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse overfor K/S'ets finansieringsgiver	DKK 330.000,-

Hæftelsen nedskrives ikke.

Hæftelse overfor finansieringsgiver af individuelt lån*	DKK 338.000,-

Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb	DKK 668.000,-

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