

Præsentation af K/S Jysk Detail, Hadsten

Det er med glæde, at vi kan præsentere vores femte ejendomsprojekt i 2014, K/S Jysk Detail, Hadsten.

Projektet består af en nyopført ejendom beliggende i Hadsten på 830 m², en varegård på 794 m² (heraf 188 m² overdækket), en affaldsgård på 51 m² og et overdækket gadevareområde på 50 m². Hertil er der jf. lejekontrakten etableret ca. 35 parkeringspladser i tilknytning til ejendommen.

Ejendommen er nyopført til lejers indflytning den 1. september 2014 og er lejet ud til Jem & Fix A/S.

Ejendommen er opført mellem Aarhus og Randers i byen Hadsten. Dette med stor synlighed ud mod Skanderborgvej, der er en af de primære indfaldsveje til byen.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på over DKK 412 mio,-
- Startafkast på 7,18% (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration).
- Finansieringspakke med mulighed for 100% finansiering for investor.
- Maksimal hæftelse på blot DKK 430.000,- v/10% ejerskab.
- Ideel beliggenhed i forhold til at servicere eksisterende by samt et planlagt nyt byområde i Hadsten syd.

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, 31.10.2014

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

Sælger af ejendommen er Gammel Sellingvej 4, Hadsten ApS, der ejes af 2i Ejendomme A/S. 2i Ejendomme A/S, (cvr.nr. 33879180), indestår fuldt ud for Sælgers opfyldelse af vilkårene i købsaftalen. 2i Ejendomme A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr 31.12.2013 en egenkapital på DKK 3,27 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 31.12.2013 en egenkapital på DKK 12,63 mio.

Blue Capital A/S har siden 2012 erhvervet fire ejendomme bygget af Inter Gruppen. Dette i forbindelse med udbud af "K/S Faxe Allé-Vinkelvej", "K/S Diagonalvej", "K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup" og "K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing".

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2014 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Hadsten 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 ikke har været annonceret projekter, der ikke er gennemført.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Generelt:

| | |
|--|------------------|
| Ejendommens købesum: | DKK 12.455.720,- |
| Pris pr. m ² ekskl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (830 m ²) | DKK 15.007,- |
| Pris pr. m ² inkl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.725 m ²) | DKK 7.221,- |

Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, cvr. nr. 10 36 06 41
10½ års uopsigelig for lejer (tidligst ophør 1. marts 2025)
15½ års uopsigelig for udlejer (tidligst ophør 1. marts 2030)

| | |
|--|--------------------------------|
| Årlig lejeindtægt 2015: | DKK 920.389,- |
| Leje pr. m ² ekskl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (830 m ²) | DKK 1.109,- pr. m ² |
| Leje pr. m ² inkl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.725 m ²) | DKK 534,- pr. m ² |

Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 2% og maks. 4%.

Forrentning:

| | | |
|---|----------|-------|
| Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration) | (Brutto) | 7,18% |
| K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger | (Netto) | 5,70% |

| | |
|--|--------|
| Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift | 17,87% |
| Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning | 24,40% |

Investorindskud

Investorindskud 2014 v/10% ejerskab DKK 0,-

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

Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Jysk Detail, Hadsten.

Dog maksimalt DKK 410.000,- pr. 10% ejerskab

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

Skattefradrag 2014 DKK 83.529,-

Investors likviditet 2014 v/10% ejerskab

DKK 43.769,-

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

Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter topskat 2034 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 455.338,-
Formueforøgelse efter topskat 2034 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 721.034,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2034 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 952.336,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2034 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.402.600,-

Finansiering

Realkredit (45%) DKK 5.600.000,- Budgetteret med fast rente frem til januar 2024 på 2,77% inkl. bidrag
Realkredit (15%) DKK 1.870.000,- Budgetteret med fast rente frem til januar 2024 på 2,77% inkl. bidrag
Banklån: DKK 2.700.000,- optages med en rentesats på aktuelt under 5,50% inkl. marginal

Hæftelse over for finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver DKK 430.000,-
Hæftelsen nedskrives ikke.

Hæftelse overfor finansieringsgiver af individuelt lån* DKK 415.000,-
Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 845.000,-

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

Fuld indbetalt stamkapital dag 1, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet