

## Præsentation af K/S Jysk Detail, Galten

Det er med glæde, at vi kan præsentere vores første ejendomsprojekt i 2015, K/S Jysk Detail, Galten.

Projektet består af en ejendom beliggende i Galten på 839 m<sup>2</sup>, en varegård på 800 m<sup>2</sup> (heraf 200 m<sup>2</sup> overdækket), en affaldsgård på 50 m<sup>2</sup> og et overdækket gadevareområde på 50 m<sup>2</sup>. Hertil er der jf. lejekontrakten etableret ca. 45 parkeringspladser i tilknytning til ejendommen.

Ejendommen er opført til lejers indflytning den 1. marts 2013 og er lejet ud til Jem & Fix A/S.

Ejendommen er opført i Galten med stor synlighed på hjørnet af Århusvej / Klankvej ved tilkørslen til Aarhus-Silkeborg Motorvejen.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på over DKK 412 mio,-
- Startafkast på 8,02% (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration).
- Finansieringspakke med mulighed for 100% finansiering for investor.
- Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab i det 4. driftsår.
- Ideel beliggenhed i forhold til at servicere Galten-Skovby områdets indbyggere og trafikanterne på motorvejen.

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, 26.01.2015

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

Sælger af ejendommen er Ink ApS, (cvr.nr. 28671938), som er forpligtet til at opfylde vilkårene i købsaftalen. Ink ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2013 en egenkapital på DKK 9,271 mio.

K/S Jysk Detail, Galten indtræder i forbindelse med købet i Sælgers rettigheder over for den entreprenør, som har opført ejendommen, herunder transporterer Sælger til Køber samtlige entreprenørgarantier.

Entreprenørgarantien er stillet af Tryk Garanti på foranledning af Totalentreprenør Dansk Halentreprise A/S. Dansk Halentreprise A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2013 en egenkapital på DKK 92,9 mio.

Ejendommen er opført i 2013 og er underlagt byggegarantier på sædvanlige vilkår. Primo 2018 gennemføres der 5 års gennemgang med Dansk Halentreprise A/S, hvor entreprenøren er forpligtet til at afhjælpe fejl og mangler i henhold til entreprenørgarantien.

I forhold til sælger overdrages ejendommen til K/S Jysk Detail, Galten uden ansvar for fejl og mangler samt miljøforhold af nogen art.

Dansk Butikstjeneste A/S har gennemgået ejendommens tekniske stand i forbindelse med K/S'ets køb og har konkluderet, at bygningen generelt er opført i en god håndværksmæssig kvalitet. Se uddybende omkring den tekniske stand på s. 28.

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

Fuldtegnes projektet ikke senest 30.6.2015 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Galten 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:

Pris pr. m<sup>2</sup> ekskl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (839 m<sup>2</sup>)  
Pris pr. m<sup>2</sup> inkl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.739 m<sup>2</sup>)

**DKK 9.100.000,-**  
DKK 10.846,-  
DKK 5.233,-

#### Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, cvr. nr. 10 36 06 41  
10 års uopsigelighed for lejer (tidligst ophør 1. marts 2023)  
20 års uopsigelighed for udlejer (tidligst ophør 1. marts 2033)

#### Årlig lejeindtægt 2015:

Leje pr. m<sup>2</sup> ekskl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (839 m<sup>2</sup>)  
Leje pr. m<sup>2</sup> inkl. vare - og affaldsgård, samt gadevareområde (1.739 m<sup>2</sup>)

DKK 756.313,-  
DKK 901- pr. m<sup>2</sup>  
DKK 435,- pr. m<sup>2</sup>

*Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 1,5% og maks. 3,5%.*

#### Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration)  
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger

(Brutto) 8,02%  
(Netto) 6,10%

Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift

19,79%

Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning

26,07%

#### Investorindskud

Investorindskud 2015 v/10% ejerskab  
Investering i K/S Jysk Detail, Galten er således 100% finansieret for investor.

DKK 0,-

*Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Jysk Detail, Galten. Dog maksimalt DKK 320.000,- pr. 10% ejerskab*

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

Skattefradrag 2015

DKK 51.664,-

#### Investors likviditet 2015 v/10% ejerskab

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

**DKK 7.727,-**

#### Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning  
Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning

DKK 421.153,-  
DKK 624.173,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 831.936,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning

DKK 1.172.798,-

#### Finansiering

1. prioritet (60%) DKK 5.460.000,- Budgetteret med en 5-årig fast rente på 2,48% inkl. bidrag  
2. prioritet (15%) DKK 1.365.000,- Budgetteret med en forhøjet rente på 5% inkl. marginal

#### Hæftelse over for finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata)  
*Hæftelsen reduceres i løbet af fire driftsår i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet. Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 100.000,-*

DKK 247.700,-

Hæftelse over for finansieringsgiver af individuelt lån\*  
*Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.*

DKK 325.000,-

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb

DKK 572.700,-

\*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**