

Præsentation af K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige.

Projektet består af en ejendom beliggende i Trige - 12 km fra Aarhus C - på 923 m². Hertil er der etableret 50 parkeringspladser i tilknytning til ejendommen.

Ejendommen er opført i 2008 og er lejet ud til Rema 1000 Danmark A/S. Lejekontrakten blev oprindeligt indgået med en uopsigelighed for Lejer frem til 2019. På baggrund af etablering af yderligere p-pladser i 2014 er Lejers uopsigelighed forlænget til 2030.

Ejendommen er opført med fokus på stor synlighed ud mod Randersvej, der dels er byens hovedfærdselsåre, men hvor der på den modsatte side forventes at ske en markant byudvikling, herunder den allerede påbegyndte udstykning til et større parcelhusområde (se s. 20-21).

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på DKK 1,09 mia.
- Usædvanligt lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 1.037,-.
- 15 års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør primo februar 2030)
- Finansieringspakke med mulighed for 100% finansiering for investor.
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 3.808.350,- ultimo 2029, svarende til udløb af lejers uopsigelighedsperiode.
- Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab efter ca. 7 år.

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

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

Blue Capital A/S, 05.05.2015

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige:

Ejendommen er overtaget fra Danske Dagligvare Ejendomme A/S (CVR-nr. 27 66 59 50) af K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige d. 1. december 2014.

Det bør i den sammenhæng bemærkes, at der i tingbogen fremgår, at Danske Dagligvare Ejendomme A/S erhvervede ejendommen i 2009 til en købesum, der var DKK 39.000,- over den nuværende købesum. Dette på trods af, at lejekontrakten oprindeligt blev indgået med en uopsigelighed for Lejer på 10½ år, og at der i 2014 er bekostet udgifter til udvidelse af parkeringspladsen.

Sælger af ejendommen forudsatte en overtagelse af ejendommen inden udgangen af 2014 og for at sikre ejendommens overtagelse, ejer JHM Holding A/S derfor samtlige anparter i K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige. Danske Dagligvare Ejendomme A/S er efterfølgende gået i likvidation.

JHM Holding A/S har i forbindelse med købet stillet kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 3.300.000,- til K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige.

JHM Holding A/S opnår en forrentning af egenkapitalen svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S anparternes overdragelse.

Indtrædende kommandister i K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige stilles således identisk, som hvis ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne senest pr. 1. oktober 2015. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige allerede har overtaget ejendommen, er projektets gennemførelse sikret.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af anparter i Aarhus Detail, Rema1000 Trige Komplementar ApS:

Aarhus Detail, Rema1000 Trige Komplementar ApS er under stiftelse og indsættes som komplementar i K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige forinden overtagelsesdagen.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Generelt:

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: DKK 15.400.000,-
Pris pr. m² (923 m²) DKK 16.685,-

Lejer og lejevilkår:

Rema 1000 Danmark A/S, cvr. nr. 17 74 15 19
15 års uopsigelighed for lejer (tidligst ophør primo februar 2030)
20 års uopsigelighed for udlejer (tidligst ophør primo februar 2035)

Årlig lejeindtægt pr. 1. oktober 2015:

Leje pr. m² (923 m²) DKK 956.777,-
DKK 1.037,- pr. m²

*Lejen reguleres årligt med 50% stigning i NPI dog min. 1,5% og maks. 3%.
Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2029.*

Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration) (Brutto) 6,15%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger (Netto) 4,97%

Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift 16,24%
Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt ordinær værdistigning beregnet ud fra den procentuelle årlige stigning af lejen 22,09%

Investorindskud

Investorindskud 2015 v/10% ejerskab DKK 0,-

Investering i K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige er således 100% finansieret for investor.

*Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige.
Dog maksimalt DKK 430.000,- pr. 10% ejerskab*

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

Skattefradrag 2015 DKK 90.467,-

Investors likviditet 2015 v/10% ejerskab

DKK 34.626,-
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus Detail, Rema1000 Trige. Foretages investeringen 100% finansieret tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.

Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 411.148,-
Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 661.074,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 923.171,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.346.458,-

Finansiering

1. prioritet (60%) DKK 9.240.000,- Optaget med en 5-årig fast rente på 2,55% inkl. bidrag
2. prioritet (20%) DKK 3.080.000,- 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 408.000,-

*Hæftelsen reduceres i løbet af ca. 7 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 435.000,-
Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 843.000,-

*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