

# Resumé på K/S Ishøj Strandvej

Butikscenter i hovedstadsområdet udlejet til bl.a. Rema1000, Shell og 7Eleven



## Hvorfor investere i K/S Ishøj Strandvej ?

- Projektet udbydes med finansieringstilsagn fra Realkredit Danmark og Ringkjøbing Landbobank
- Usædvanligt højt startafkast
- Uopsigelig lejekontrakt fra hovedlejer frem til 2022
- Top beliggenhed i hovedstadsområdet med 13.000 forbigående biler dagligt
- Formueforøgelse til investorkreds på + DKK 23 mio. efter skat
- Skattefradrag i 2012 for investorkreds ca. DKK 2 mio.
- Projektet leveres 100% finansieret til investorkredsen
- Advokat- og revisorerklæring fra Gangsted Rasmussen og BDO

For uddybende beskrivelse af dine muligheder  
kontakt venligst alle hverdage på hovednummer 70 70 20 43

Eller på mobiltelefon:

John Andersen tlf.: +45 24 200 500  
Martin Kibsgaard Jensen tlf.: +45 25 21 30 31



## Velkommen hos Blue Capital A/S

- Udbyderselskabet med Danmarks mest erfarne ejerkreds

Blue Capital A/S ejes af tre af Danmarks mest erfarne personer inden for ejendomsudvikling investering og finansiering.

Det vil Blue Capital gerne lade kunderne komme til gode og selskabet er derfor stiftet med målsætningen om at være Danmarks bedste og mest seriøse udbyderselskab af attraktive investeringer – både med og uden skatteincitament.

Det stiller krav om en høj standard på alle parametre. Særligt i forbindelse med tilvejebringelsen af en attraktiv finansiering.

Blue Capital udbød i 2011 - og gennemførte - tre ejendoms K/S projekter.

Alle med attraktive danske ejendomme og en gennemtænkt finansieringsstruktur - Og vi kan konstatere, at vi i perioden er den eneste udbyder der har gennemført K/S projekter indeholdende danske dagligvareejendomme.

Det er vi stolte over og vi er naturligvis meget taknemmelige for modtagelsen både hos finansieringsgivere og kunder.

### Blue Capital skaber vækst.

Vi tilrettelægger investeringer så driftige mennesker kan optimere deres afkast – og vi har produkter, der kan udskyde skattebetalingen. Vi mener nemlig, at pengene har det bedst hos de, der er nyskabende, investeringsvillige og dynamiske.

Som i andre K/S projekter, er der også i Blue Capitals projekter et skatteincitament. Fokus er imidlertid at skabe formue-tilvækst for den enkelte investor, hvorfor skatteincitamentet for os er sekundært.

### Personerne bag.

Blue Capital A/S ejes ligeligt mellem de tre nedenstående aktionære hvis tværfaglige kompetencer fra henholdsvis skatterådgivning, ejendomsudvikling og finansiering giver investorene de bedste rammer indenfor formuepleje og skatteoptimering.

Selskabet tegnes alene af de tre aktionærer, henholdsvis bestyrelsesformand Finn Birkjær Nielsen, bestyrelsesmedlem Morten Lykke, samt selskabets direktør Martin Kibsgaard Jensen. De tre ejere har alle et bredt netværk indenfor dansk og internationalt erhvervsliv.

### Samarbejde med SKAT.

Blue Capital A/S har indgået samarbejdsaftale med Anpartskontrolordningen hos SKAT, hvortil alle Blue Capitals projekter indberettes før de udbydes.

### Blue Capital A/S har tegnet professionel udbyderansvarsforsikring.

Blue Capital A/S blev d. 1. september 2011 godkendt af det internationale forsikringselskab CHARTIS til tegning af en professionel udbyderansvarsforsikring med dækning op til DKK 5.000.000,-

Som med alle andre forsikringer forventes den professionelle ansvarsforsikring aldrig at blive nødvendig.

Forsikringen giver imidlertid vores kunder og finansielle samarbejdspartnere, en øget trykthed omkring vores udbudte projekter. Samtidig er forsikringen et udtryk for, at såvel Blue Capital A/S og dennes ledelse opfylder de restriktive krav, der stilles for at opnå godkendelse til tegning af en professionel udbyderansvarsforsikring.

*Kopi af police kan rekvireres hos Blue Capital A/S*



Bestyrelsesformand: Finn Birkjær Nielsen

Alder: 53 år

Medejer af Blue Capital A/S



Bestyrelsesmedlem: Morten Lykke

Alder: 42 år

Medejer af Blue Capital A/S



Direktør: Martin Kibsgaard Jensen

Alder: 34 år

Medejer af Blue Capital A/S

CV på Blue Capitals ejerkreds kan læses på hjemmesiden [www.bluecapital.dk/ejerkredsen](http://www.bluecapital.dk/ejerkredsen)

## Samarbejdspartnere

Foruden vores finansielle samarbejdspartnere har Blue Capital A/S samarbejdet med følgende rådgivere omkring K/S Ishøj Strandvej:

# COWI

Ingeniørfirmaet COWI foretager inden K/S Ishøj Strandvejs overtagelse af ejendommene en byggeteknisk gennemgang af bygningerne.

Med undtagelse af bygningen udlejet til Polermesteren ApS vil evt. fejl og mangler kapitaliseres og tilbageholdes i købesummen til fejl og mangler er udbedret.

# GR GANGSTED-RASMUSSEN

Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen har forestået stiftelsen af K/S Ishøj Strandvej, og udarbejdet selskabets vedtægter.

Advokatfirmaet har ligeledes udarbejdet advokaterklæring for prospektet, samt rapport indeholdende juridisk due diligence for ejendommens dokumenter samt lejekontrakter.

# ABEL & SKOVGÅRD LARSEN

ADVOKATFIRMA

Advokatfirmaet Abel & Skovgaard Larsen varetager den daglige bogføring og ejendomsadministration for K/S Ishøj Strandvej.

Advokatfirmaet aflægger ligeledes det årlige regnskab overfor revisor samt den løbende momsafregning.

# BDO

BDO er valgt til K/S Ishøj Strandvejs revisor og statsautoriseret revisor Tonny Løbner har udarbejdet revisorerklæring for prospektet.

Revisor er jf. selskabernes vedtægter på valg hvert år. I budgetterne er der taget udgangspunkt i årlige omkostninger svarende til afgivet tilbud fra BDO

# CHARTIS



Blue Capital A/S har gennem et af verdens største forsikringsselskaber CHARTIS, tegnet en professionel udbyderansvarsforsikring.

Forsikringen dækker med op til DKK 5 mio. pr. ejendomsprojekt, og sikrer, at ejerkredsen af K/S Ishøj Strandvej kompenseres, såfremt der opstår tab som følge af fejl, Blue Capital A/S kan drages til ansvar for.

# SKAT

Blue Capital A/S har indgået en samarbejdsaftale med Anparts kontrolordningen hos SKAT, hvortil prospektmaterialet på K/S Ishøj Strandvej er tilsendt inden udbuddet.

Ligeledes fremsender Blue Capital hvert år kopi af de aflagte årsregnskaber på K/S Ishøj Strandvej til Anparts kontrolordningen.

Samarbejdsaftalen er indgået for at sikre, at ejerkredsens forskudsopgørelse og selvangivelse forløber let og ubesværet.

## Investeringsresumé

<b>Kontantpris:</b>	DKK 37.224.795,-
<b>Lejer og lejevilkår:</b>	
<b>Rema1000 Danmark A/S</b> (udgør 63,47% af den samlede leje) Lejekontrakten er i krafttrådt Lejekontrakten er uopsigelighed for lejer til	15. november 2009 15. november 2024
<b>Reitan Servicehandel Danmark A/S -7Eleven</b> (udgør 17,37% af den samlede leje) Lejekontrakten er i krafttrådt Lejekontrakten er uopsigelighed for lejer til	1. januar 2007 1. januar 2022
<b>Scandinavian Fuel Infrastructure Danmark A/S - Shell</b> (udgør 13,36% af den samlede leje) Lejekontrakten er i krafttrådt Lejekontrakten er uopsigelighed for lejer til	1. januar 2007 1. januar 2022
<b>JKP Invest ApS - Club Tan Solcenter</b> (udgør 3,11% af den samlede leje) Lejekontrakten er i krafttrådt Lejekontrakten er uopsigelighed for lejer til	1. april 2010 1. april 2013
<b>Polermesteren ApS</b> (udgør 2,69% af den samlede leje) Lejekontrakten erstatter en fremlejekontrakt fra 1996 og er i krafttrådt Lejekontrakten kan fra lejers side opsiges med	1. september 2002 6 mdrs. varsel
<b>Samlet årlige brutto huslejeindtægt 2012:</b>	<b>DKK 2.522.623,-</b>
<b>Forrentning:</b>	
Ejendommens startafkast inkl. vedligeholdelse og ejendomsadministration	6,75%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,84%
<b>Hæftelse:</b>	
Starthæftelse v/ v/10% ejerskab <i>Læs mere om hæftelsens afvikling s. 28-29</i>	DKK 2.400.000,-
<b>Investorindskud</b>	
Investorindskud 2012 v/10% ejerskab kontantindskud	DKK 750.000,-
Investorindskud 2012 v/10% ejerskab finansieret indskud	DKK 0,-
<i>Der er ingen løbende indbetalinger til projektet.</i>	
<i>Da der ikke budgetteres med udlodninger før år 2018 skal investor med finansieret investorindskud budgettere med at skulle opspare gennemsnitlig DKK 2.205,- pr. mdr. i perioden 2012-2024.</i>	
<b>Formueforøgelse*:</b>	
Formueforøgelsen efter 20 år ved 10% ejerskab efter topbeskatning (56,1%):	DKK 2.359.616,-
<b>Skattefradrag*</b>	
Skattefradrag 2012	DKK 212.226,-
Skattefradrag 2013	DKK 157.564,-
Skattefradrag 2014	DKK 101.789,-

\*Ovenstående formue og skattefradragsberegninger er på baggrund af 100% finansieret investorindskud. Investor med helt eller delvist kontantindskud vil opnå en positiv afvigelse fra ovenstående.

**Bestil det fulde prospekt på vores hjemmeside: [www. bluecapital.dk](http://www.bluecapital.dk)**