

## Præsentation af K/S Jysk Detail, Kolding

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

Projektet består af en ejerlejlighed i Kolding Retailpark på 996 m<sup>2</sup>, en varegård på 739 m<sup>2</sup> (heraf 203 m<sup>2</sup> overdækket), samt en affaldsgård på 60 m<sup>2</sup>. Hertil kommer brugsret af mere end 175 parkeringspladser tilknyttet ejerlejligheden.

Ejendommen er opført i 2007/2008 og lejet ud til Jem & Fix A/S maj 2013. Ejendommen er opført på en af de absolut bedste beliggenheder i Kolding med stor synlighed lige ved Kolding Storcenter.

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

- 10½ års uopsigelighed fra en lejer med en egenkapital på over DKK 376 mio,-
- Startafkast på 7,31% (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration).
- Usædvanlig god finansieringspakke med 100% finansieringspakke for investor.
- Hæftelsen er reduceret til DKK 75.000,- v/10% ejerskab efter blot 4 hele driftsår.
- Årsdøgntrafik ved ejendommen på 15.000-18.000 køretøjer.
- Vurderingsrapport udarbejdet af uafhængig mægler vurderer købesummen lavere end faktisk værdi.
- Vurderingsrapport udarbejdet af uafhængig mægler vurderer den aktuelle leje pr. m<sup>2</sup> som mere end 20% under markedslejen.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet som beskrevet s. 32-33.

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

Blue Capital A/S, 11.12. 2013

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

Ejendommen er opført af NCC Construction Danmark A/S.

Sælger af ejendommen er NCC Property Development A/S Cvr. nr. 26 70 86 72

Sælger har oplyst, at der ikke er indgået særskilt entrepriseaftale i forbindelse med ombygningen af ejendommen, idet denne er opført af sælgers søsterselskab NCC Construction Danmark A/S og tilsvarende er der ikke stillet entreprisgaranti, men sælger indestår i henhold til købsaftale for mangler i henhold til dansk rets regler herom.

NCC Construction Danmark A/S, havde i 2012 en egenkapital på ca. DKK 184 mio.

Sælger, NCC Property Development, havde i 2012 en egenkapital på ca. DKK 205 mio.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2013 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Kolding 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 butiksejerlejlighed i Kolding Retailpark på i alt 1.735 m<sup>2</sup> (inkl. varegård, ekskl. affaldsgård udlejet til Jem & Fix A/S, der er ejet af Harald Nyborg Koncernen.

### Købesummens fordeling:

Bygninger og installationer	DKK 10.638.900,-
Grundstykke	DKK 811.100,-
<b>Samlet kontantpris:</b>	<b>DKK 11.450.000,-</b>

Pris pr. m <sup>2</sup> ekskl. vare - og affaldsgård (996 m <sup>2</sup> )	DKK 11.496,-
<i>Ud over ejerlejligheden er der på Ejerforeningens fællesareal bygget affalds- og varegård på i alt 799 m<sup>2</sup></i>	
<i>Varegård udgør i alt 739 m<sup>2</sup>, hvor 203 m<sup>2</sup> er overdækket, og affaldsgård i alt 60 m<sup>2</sup>.</i>	
<i>Ejerforeningen har afgivet Ejerlejligheden brugsret uden vederlag så længe lejekontrakten med Jem &amp; Fix består.</i>	

### Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, cvr. nr. 10 36 06 41

10½ års uopsigelighed for lejer (udløber 1. november 2023)  
20½ års uopsigelighed for udlejer (udløber 1. november 2033)

### Årlig huslejeindtægt 2014:

Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. vare -, affalds- og udstillingsgård (996 m <sup>2</sup> )	DKK 871.938,-
Leje pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård, ekskl. affalds - og udstillingsgård (1.735 m <sup>2</sup> )	DKK 875,- pr. m <sup>2</sup> DKK 502,- pr. m <sup>2</sup>

Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 2% og maks. 4%.  
Første regulering budgetteres at kunne foretages 1. januar 2015.

\*Der er i nærværende ikke budgetteret med en lejeregulering i 2014, da der er tvivl omkring, hvorvidt reguleringen kan oprundes til mindstereguleringen på 2%. På baggrund af usikkerheden har Blue Capital afholdt sig fra at budgettere med en højere leje i 2014 ift. 2013.  
Der vil dog som minimum ske en regulering ud fra stigningen i NPI fra maj til oktober måned og evt. 2% stigning.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse og administration)	7,31%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	5,88%

Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift	17,48%
Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning	24,31%
<i>Forrentning af evt. indskudt egenkapital beskrives s. 40-41</i>	

### Investorindskud

Investorindskud 2013 v/10% ejerskab	DKK 0,-
Investering i K/S Jysk Detail, Kolding er således 100% finansieret for investor.	
<i>Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Jysk Detail, Kolding.</i>	
<i>Dog maksimalt DKK 390.000,- pr. 10% ejerskab</i>	

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

Skattefradrag 2013	DKK 73.156,-
Skattefradrag 2014	DKK 46.817,-

### Investors likviditet 2013 v/10% ejerskab

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

### Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse før skat 2033 v/ 100% finansieret køb	DKK 1.511.631,-
Formueforøgelse efter skat 2033 v/ 100% finansieret køb	DKK 737.435,-

### Hæftelse overfor finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse overfor K/S'ets finansieringsgiver	DKK 260.400,-
<i>Hæftelsen reduceres over fire år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslån.</i>	
<i>Efter afvikling af 2. prioriteten er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 75.000,-</i>	

Hæftelse overfor finansieringsgiver af individuelt lån*	DKK 398.000,-
---	---------------

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb	DKK 658.400,-
--	---------------

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