

## Præsentation af K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej.

Projektet består af en særdeles velbeliggende ejerlejlighed (herefter "ejendommen") i den aarhusianske bydel Åbyhøj udlejet til Arbejdernes Landsbank, som er nyopført i tre etager med penthouse + tagterrace på 2. sal.

Udover erhvervslejemålet med Arbejdernes Landsbank er der opført 12 ejerlejligheder til beboelse med facade ud mod Odinsvej, som indgår i et ejerforeningsfællesskab med ejendommen (herefter "den samlede ejendom").

Ejendommen er beliggende med stor synlighed ud mod Silkeborgvej, der er en af Aarhus' primære indfaldsveje.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse pr. 1. februar 2017 og er udlejet til Arbejdernes Landsbank med en indledende uopsigelsesperiode for Lejer på 13 år.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på DKK 5,7 mia.
- Ejendommens startafkast er på 5,88%
- 13 års uopsigelse for Lejer (tidligst fraflytning 1. februar 2030).
- Forventet udlodning allerede i år 2021 på ca. DKK 55.000,- v/10% ejerskab.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 350.000,- v/10% ejerskab og er, jf. budget, bortfaldet inden udløb af Lejers uopsigelsesperiode.

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

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

Blue Capital A/S, d. 6. oktober 2017

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej:

Sælger af ejendommen er Ejendomsselskabet Silkeborgvej P/S (CVR-nr. 38659332), der via et selskab ejes 100% af Daugaard Pedersen A/S (CVR-nr. 89689813).

Daugaard Pedersen A/S er Totalentreprenør på baggrund af en sædvanlig totalentreprisekontrakt. Selskabet havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2016 en egenkapital på 53,4 mio.

Sælger af ejendommen betingede købsaftalen med en overtagelse pr. 1. september 2017. For at sikre ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) og Accurati ApS (ejet af Martin Kibsgaard Jensen) erhvervet hhv. 90% og 10% af anparterne i K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej pr. 1. september 2017.

JHM og Accurati ApS har i forbindelse med erhvervelsen stillet kaution for de optagede lån, samt indskudt samlet DKK 6.000.000,- til K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej.

Accurati ApS modtager ingen fortjeneste ifm. ejerskabet frem til 1. marts 2018. JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S anparternes overdragelse.

JHM og Accurati ApS modtager således ingen ejendomsavance eller lign.

Indtrædende kommanditister i K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej 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, Silkeborgvej-Odinsvej til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 1. marts 2018 jf. tegningsaftalen side 70 i prospektet. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej har overtaget ejendommen pr. 1. september 2017, er projektets gennemførelse sikret.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

**Ejendommens købesum:** DKK 27.383.000,-  
Pris pr. m<sup>2</sup> (767 m<sup>2</sup>) DKK 35.701,-

**Lejer og lejevilkår:**  
Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank, CVR-nr. 31 46 70 12

13 års uopsigelse for Lejer (tidligst fraflytning 1. februar 2030)  
25 års uopsigelse for Udlejer (tidligst ophør 1. februar 2042)

**Årlig lejeindtægt pr. 1. februar 2018:** DKK 1.498.308,-  
Leje pr. m<sup>2</sup> (767 m<sup>2</sup>) DKK 1.953,- pr. m<sup>2</sup>

Lejen reguleres årligt den 1. februar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 2% og maks. 5%. Lejen reguleres næste gang den 1. februar 2019.  
Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2029.

**Forrentning:**  
Ejendommens startafkast pr. 1. februar 2018 (Brutto) 5,88%  
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger (Netto) 4,99%  
Der er i beregningerne tillagt en potentiel lejeindtægt på årligt DKK 24.000,- fra udlejning af p-pladser.  
Der henvises til side 40-41.

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning 16,28%  
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning 24,46%

**Investorindskud v/10% ejerskab \*:** DKK 775.000,-  
Investering i K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.  
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus, Silkeborgvej-Odinsvej.

\* Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i investorindskuddet.

**Finansiering:**  
1. prioritet (32,6%\*) DKK 8.926.000,- Lånet er optaget som et fastforrentet kontantlån  
2. prioritet (32,6%\*\*\*) DKK 8.926.000,- Lånet er optaget som et F5 lån  
3. prioritet (12,8%) DKK 3.500.000,- Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente  
Depositum (5,47%) DKK 1.498.308,- Indbetalt af Lejer og reguleres årligt med minimum 2%  
\*1. prioriteten er optaget med en hovedstol på DKK 8.926.000,- (32,6%). Restgælden er pr. den 1. marts 2018 på DKK 8.622.433,-.  
\*\*2. prioriteten er optaget med en hovedstol på DKK 8.926.000,- (32,6%). Restgælden er pr. den 1. marts 2018 på DKK 8.568.412,-.

**Hæftelse v/10% ejerskab:**  
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 350.000,-  
Der hæftes kun over for 3. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse.

Indskudt kapital DKK 775.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.125.000,-

**Formueforøgelse v/10% ejerskab:**  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 983.245,-  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.579.377,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.902.164,-  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.946.312,-

**Udlodninger v/10% ejerskab:**  
Akkumuleret udlodning i 2021 DKK 54.786,-  
Akkumuleret udlodning i 2026 DKK 677.429,-  
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 1.369.172,-  
Akkumuleret udlodning i 2038 (salgsår) DKK 1.928.287,-

Der antages først et salg af ejendommen i 2038. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sælge sin anpart, ligesom den samlede ejerkreds til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af ejendommen. Udlodning af provenu fra et salg af ejendommen er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

**Fuld indbetalt stamkapital ved projektets start, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet**