

## Præsentation af K/S Aarhus Detail, Hinnerup

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

Projektet består af et Jem & Fix byggemarked, der er under opførelse, med en ejendom på 1.000 m<sup>2</sup> - heraf 30 m<sup>2</sup> som indskudt dæk - samt tilhørende varegård og udstillingsareal på i alt 750 m<sup>2</sup>. Herudover er der opført affaldsgård til Lejers brug på 100 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er særdeles velbeliggende med optimal synlighed til Århusvej, der er den største indfaldsvej fra Aarhus til Hinnerup.

Ejendommen opføres til Lejers overtagelse den 1. april 2018 og er udlejet til Jem & Fix A/S med en indledende bindingsperiode på 10½ år.

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

- Usædvanligt lavt lejeniveau med en leje pr. m<sup>2</sup> på DKK 900,-.
- 10½ års bindingsperiode for Lejer (10 års uopsigelsesperiode + ½ års opsigelsesvarsel).
- Ejendommens startafkast er på 6,77%
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på ca. DKK 74.000,- v/10% ejerskab, svarende til 20% af investorindskuddet.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 150.000,- v/10% ejerskab.

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

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

Blue Capital A/S, d. 9. februar 2018

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

Sælger af ejendommen er Bluestone Projekt ApS (CVR-nr. 38996193). Sælger er et selskab oprettet i 2017 og har ikke kapitalforhold, der kan anses som tilstrækkelig sikkerhed for Køber i forhold til indeståelse for evt. mangeludbedring af byggeriet. Ved evt. fejl og mangler på byggeriet frem til 5-års gennemgangen er det således totalentreprenøren, der rettes direkte henvendelse til.

Totalentreprenør er Kaj Ove Madsen A/S Aarhus (CVR-nr. 27543367), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2016 havde en egenkapital på DKK 43,8 mio.

K/S Aarhus Detail, Hinnerup får transport i Sælgers rettigheder over for totalentreprenøren til at gøre mangler gældende og opnår tillige transport i den af totalentreprenøren stillede ABT93 garanti.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.07.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Aarhus Detail, Hinnerup vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Det bemærkes i overstående sammenhæng, at der til dato har været annonceret 37 projekter - og alle er gennemført.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

<b>Ejendommens købesum inkl. grundstykke og solcelleanlæg:</b>	<b>DKK 13.000.000,-</b>
Pris pr. m <sup>2</sup> ekskl. varegård og udstillingsareal (1.000 m <sup>2</sup> )	DKK 13.000,-
Pris pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård og udstillingsareal (1.750 m <sup>2</sup> )	DKK 7.429,-

### Lejer og lejevilkår:

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

10½ års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. oktober 2028)

20½ års bindingsperiode for Udlejer (tidligst ophør 1. oktober 2038)

### Årlig lejeindtægt:

Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. varegård og udstillingsareal (1.000 m <sup>2</sup> )	DKK 900,- pr. m <sup>2</sup>
Leje pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård og udstillingsareal (1.750 m <sup>2</sup> )	DKK 514,- pr. m <sup>2</sup>

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2019 med stigningen i NPI fra april til oktober 2018. I budgetterne budgetteres med første regulering pr. 1. januar 2020.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2028.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,77%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,36%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	16,11%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	19,52%

### Investorindskud v/10% ejerskab\*:

Investering i K/S Aarhus Detail, Hinnerup kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus Detail, Hinnerup.

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

### Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 9.100.000,- Lånet optages som et F5 lån
2. prioritet (11,5%) DKK 1.500.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 150.000,-

Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse.

Indskudt kapital DKK 375.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 525.000,-

### Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 452.759,-  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 582.909,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 892.588,-  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.106.939,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2022 DKK 73.863,-  
Akkumuleret udlodning i 2027 DKK 391.229,-  
Akkumuleret udlodning i 2032 DKK 725.249,-  
Akkumuleret udlodning i 2038 (salgsår) DKK 900.119,-

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**