

## Præsentation af K/S Aarhus, Morten Børups Gade

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Aarhus, Morten Børups Gade.

Projektet består af følgende ejendomme i 8000 Aarhus C:

- Morten Børups Gade 8
- Morten Børups Gade 10

De to ejendomme fremstår som én sammenhængende bygning, og benævnes herefter tilsammen "ejendommen".

Ejendommen er navngivet "Speciallægerne Hus" og har en meget central beliggenhed i Aarhus med stor synlighed ud mod Frederiks Allé, der er en af byens største gennemfartsveje.

Ejendommen indeholder ni speciallægeklinikker med et samlet areal - inklusiv tilhørende depotrum i kælderen - på 1.722 m<sup>2</sup>. Derudover er der etableret en parkeringskælder, som lejes ud til Lejerne, mens patienter og besøgende anvender parkeringspladsen på terræn i ejendommens baggård mod betaling.

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

- Unik ejendom og beliggenhed centralt i Aarhus.
- Ni lejemål - og dermed spredning af risiko.
- Ejendommens startafkast er på 4,94%.
- Der budgetteres med løbende udlodninger allerede fra år 2023.
- Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 545.800,- 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 side 40.

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

Blue Capital A/S, d. 15. december 2018.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Aarhus, Morten Børups Gade

Sælger af ejendommen er Frands Illum Ejendomme ApS (CVR-nr. 33154992). Frands Illum Ejendomme ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 en egenkapital på DKK 3,66 mio.

For Køber, K/S Aarhus, Morten Børups Gade, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 31.12.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 45 projekter - og alle er gennemført.

Overtagelse af ejendom  
K/S Aarhus, Morten Børups Gade overtager ejendommen den 31. december 2018.

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

<b>Ejendommens købesum:</b>	<b>DKK 43.496.173,-</b>
Opdeling af købesummen ud fra nettolejeindtægt / startafkast:	
• Speciallægerne Hus	DKK 37.339.195,-
• Parkeringskælder	DKK 1.801.531,-
• Parkeringsareal på terræn	DKK 4.355.448,-

Pris pr. m<sup>2</sup> for Speciallægerne Hus (1.722 m<sup>2</sup>): DKK 21.681,- pr. m<sup>2</sup>

<b>Lejeindtægt:</b>	<b>Årlig lejeindtægt (2019):</b>	<b>Leje pr. m<sup>2</sup>/p-plads:</b>
Klinikker (inkl. kældere) (87,5% af den samlede lejeindtægt)	DKK 2.127.212,-	DKK 1.241,- pr. m <sup>2</sup>
P-kælder (3,7% af den samlede lejeindtægt)	DKK 88.930,-	DKK 6.841,- pr. p-plads
Parkering, terræn (8,8% af den samlede lejeindtægt)	DKK 215.000,-*	
<b>I alt</b>	<b>DKK 2.431.142,-</b>	

\*Patienter og besøgende anvender parkeringspladsen på terræn i ejendommens baggård mod betaling i automat. K/S Aarhus, Morten Børups Gade modtager 75% af det på automaten indkommende. Den estimerede årlige indtægt er beregnet på baggrund af den gennemsnitlige indtægt de seneste 35 måneder.

I budgetterne reguleres den årlige lejeindtægt med de i lejekontrakterne aftalte minimumsreguleringer. For de af lejekontrakterne, hvor lejen alene reguleres med den årlige stigning i NPI, budgetteres denne lejestigning - samt stigningen i indtægten fra kundeparkering på terræn - årligt at være 1,50%.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast pr. 1. januar 2019	(Brutto)	4,94%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,02%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering**	12,33%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering**	18,16%

\*\*Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.

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

Investering i K/S Aarhus, Morten Børups Gade kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Aarhus, Morten Børups Gade.

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

### Finansiering:

1. prioritet (57,9%) DKK 25.169.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 10 års indledende afdragsfrihed og 30 års løbetid
  2. prioritet (12,5%) DKK 5.458.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 10 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
  3. prioritet (11,2%) DKK 4.850.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente
- Depositum (1,2%) DKK 518.456,- Reguleres årligt tilsvarende den respektive leje

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 545.800,-  
Der hæftes kun over for 2.- og 3. prioriteten. Hæftelsen nedskrives som beskrevet side 42 og ophører efter 10 år, jf. budget.

Indskudt kapital DKK 1.215.000,-

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.760.800,-

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.049.914,-  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.860.186,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.142.577,-  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning DKK 3.553.277,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023 DKK 64.748,-  
Akkumuleret udlodning i 2028 DKK 871.550,-  
Akkumuleret udlodning i 2033 DKK 1.788.782,-  
Akkumuleret udlodning i 2038 DKK 2.531.976,-

Budgetperioden løber frem til år 2038. Den enkelte anparthaver 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.