

Præsentation af K/S Jysk Detail, Østre Ringgade

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Jysk Detail, Østre Ringgade.

Projektet består af en nyopført ejendom på 833 m² - heraf 34 m² som indskudt dæk - samt tilhørende varegård og udstillingsareal på i alt 850 m². Herudover er der opført affalds- og pallegård til Lejers brug på i alt 85 m².

Det bør bemærkes, at det samlede grundstykke, der erhverves, er på hele 9.614 m², hvorfor der ud over en god løbende drift er gode muligheder for fremtidig udvikling og yderligere formueforøgelse end budgetteret (se i øvrigt s. 26).

Ejendommen er beliggende som en ny "byport" på hjørnet af Østre Ringgade og Asåvej i den østlige del af Dronninglund. Østre Ringgade er den nordlige omfartsvej igennem Dronninglund og Asåvej er indfaldsvejen fra øst, hvor årsdøgnstrafikken ved byskiltet er målt til 3.600 (2013).

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse d. 1. maj 2016 og er udlejet til Jem & Fix A/S. Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 10½ år.

Overlevering til Jem & Fix har fundet sted og forløb planmæssigt. Butikken stod klar til åbning d. 17. maj 2016.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på ca. DKK 561 mio.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 899,-.
- 10½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning pr. 1. november 2026).
- Fastforrentet realkreditlån med en belåningsgrad på 70%.
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på DKK 3.512.908,- ultimo 2026, hvilket ca. svarer til udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 38,18% af købesummen.
- Maksimal hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 300.000,- v/10% ejerskab.

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

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

Blue Capital A/S, 30. maj 2016

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

Sælger af ejendommen er TKD Projekt A/S (CVR-nr. 18 26 04 76), ejet af det børsnoterede selskab TK Development A/S. TKD Projekt A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.01.2015 en egenkapital på DKK 220,6 mio. TK Development A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.01.2016 en egenkapital på + DKK 1,2 mia.

Udførende Totalentreprenør er MJ-Byg, Brønderslev ApS (CVR-nr. 26 34 14 93). MJ-Byg, Brønderslev ApS havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2015 en egenkapital på DKK 3,03 mio.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.10.2016 må Blue Capital A/S tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Østre Ringgade 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 der til dato aldrig har været udbudt projekter, der ikke er gennemført.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af supplerende grundstykke med yderligere potentiale:

Der er indgået betinget aftale med TKD Projekt A/S om samtidig erhvervelse af ubebygget nabogrundstykke på 4.412 m². Arealet er omfattet af samme Lokalplan, som er gældende for Jem & Fix. Købesummen for det ubebyggede grundstykke udgør DKK 50.000,- og indgår i alle beregninger i nærværende prospekt.

Udviklingsmuligheder og potentialet for supplerende formueforøgelse ifm. yderligere bebyggelse på det samlede grundstykke står nærmere beskrevet side 26-27.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum inkl. grundstykke og ubebygget nabogrund: DKK 9.200.413,-
Pris pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (833 m²) DKK 11.045,-
Pris pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (1.683 m²) DKK 5.467,-

Lejer og lejevilkår:

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

10½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. november 2026)

20½ års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 1. november 2036)

Årlig lejeindtægt 2016:

Leje pr. m² ekskl. varegård og udstillingsareal (833 m²) DKK 899,- pr. m²
Leje pr. m² inkl. varegård og udstillingsareal (1.683 m²) DKK 445,- pr. m²

Lejen reguleres årligt pr. 1. januar med den procentvise stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Første gang den 1. januar 2017 med den procentvise stigning i NPI fra maj til oktober 2016.

Regulering til markedslejeniveau kan tidligst gennemføres efter 1. maj 2036.

Forrentning:

Ejendommens startafkast (ekskl. nabogrundstykke)	(Brutto)	8,00%
Ejendommens startafkast (inkl. nabogrundstykke)	(Brutto)	7,92%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	6,12%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	17,39%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	20,71%

Investorindskud v/10% ejerskab:

DKK 270.000,-

Investering i K/S Jysk Detail, Østre Ringgade kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Østre Ringgade. Foretages investeringen 100% finansieret tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.

Skattefradrag - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Skattefradrag 2016 v/kontantindskud	DKK 58.342,-
Skattefradrag 2016 v/100% finansieret indskud	DKK 63.155,-

Investors likviditet - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Investors likviditet 2016 v/kontantindskud	DKK -244.254,-
Investors likviditet 2016 v/100% finansieret indskud	DKK 25.033,-

Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 367.920,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 464.397,-

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 276.194,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 372.671,-

Finansiering:

1. prioritet (70%)	DKK 6.400.000,-	Lånet optages som et fastforrentet lån i 20 år.
2. prioritet (15%)	DKK 1.378.000,-	Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

Hæftelse v/10% ejerskab:

Maksimal hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere	DKK 300.000,-
<i>Investor hæfter for 125% af låneandelen på 1.- og 2. prioriteten - den samlede hæftelse er dog begrænset til DKK 300.000,- v/10% ejerskab</i>	

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)*	DKK 275.000,-
--	---------------

*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 575.000,-
---	---------------

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