

Præsentation af K/S Jysk Detail, Aldi Vejle

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

Projektet består af en butiksejendom på 1.000 m² udlejet til Aldi.

Ejendommen er beliggende i den centrale del af Vejle og henvender sig til bydelen, der ligger på den østlige side af jernbanen samt området omkring havnen, hvor der sker markant vækst og udvikling i form af byomdannelse til nye bolig- og erhvervsområder.

Beliggenheden ligger indenfor Vejles bymidteafgrænsning, hvilket har stor betydning for anvendelsesmulighederne på ejendommen.

Ejendommen blev oprindeligt opført i 2006 og er ombygget og renoveret til Lejers genåbning af butikken d. 18. marts 2016. Ejendommen er udlejet til Aldi Kolding K/S, hvor Aldi Holding ApS stiller selvskyldnerkaution. Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 10 år.

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

- Attraktiv beliggenhed i centerområde med forventet stor efterspørgsel fra andre dagligvareaktører samt gode anvendelsesmuligheder.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 1.269,-.
- 10 års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning pr. 1. april 2026).
- Fastforrentet realkreditlån med en belåningsgrad på 70%.
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på DKK 7.013.224,- ultimo 2025. Dette udgør blot 40,08% af købesummen.
- Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 210.000,- v/10% ejerskab og er, jf. budget, bortfaldet primo år 2025, hvilket er inden udløb af Lejers uopsigelighedsperiode.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået 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, 15. august 2016

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

Sælger af ejendommen er Amstrup & Baggesen Entreprise A/S (CVR-nr. 10 31 46 31). Amstrup & Baggesen Entreprise A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.06.2015 en egenkapital på DKK 20,3 mio.

Sælger af ejendommen betingede købsaftalen med en overtagelse af ejendommen pr. 1. juli 2016. For at sikre ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) erhvervet samtlige anparter i K/S Jysk Detail, Aldi Vejle pr. 1. juli 2016.

JHM har i forbindelse med erhvervelsen stillet personlig kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 3.700.000,- til K/S Jysk Detail, Aldi Vejle.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S anparternes overdragelse. JHM modtager således ingen ejendomsavance eller lign., ligesom JHM ikke har nogen juridisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Jysk Detail, Aldi Vejle stilles således identisk, som hvis ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Jysk Detail, Aldi Vejle til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 31. december 2016 jf. tegningsaftalen side 70 i prospektet. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Jysk Detail, Aldi Vejle har overtaget ejendommen pr. 1. juli 2016, er projektets gennemførelse sikret.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum: DKK 17.500.000,-
Pris pr. m² (1.000 m²) DKK 17.500,-

Lejer og lejevilkår:
Aldi Kolding K/S, CVR-nr. 24 24 79 02

10 års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. april 2026)
20 års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 1. april 2036)

Årlig lejeindtægt pr. 1. september 2016: DKK 1.268.750,-
Leje pr. m² (1.000 m²) DKK 1.269,- pr. m²

Lejen reguleres årligt pr. 1. september med den procentvise stigning i NPI regnet fra juli til juli, dog minimum 1,5% og maksimum 3,0%. Regulering til markedslejeniveau kan tidligst gennemføres efter 10 år (2026).

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	7,14%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,96%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	19,21%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	24,71%

Investorindskud v/10% ejerskab: DKK 520.000,-

Investering i K/S Jysk Detail, Aldi Vejle kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Aldi Vejle. Foretages investeringen 100% finansieret, tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.

Skattefradrag - Privatinvestor v/10% ejerskab: DKK 109.349,-
Skattefradrag 2016

Investors likviditet - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Investors likviditet 2016 v/kontantindskud	DKK -467.373,-
Investors likviditet 2016 v/100% finansieret indskud	DKK 57.627,-

Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 797.929,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.078.371,-

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 624.481,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 904.923,-

Finansiering:

1. prioritet (70,0%) DKK 12.250.000,- Lånet er optaget som et fastforrentet lån i 20 år.
2. prioritet (12,0%) DKK 2.100.000,- Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente.

*1. prioriteten er optaget med en hovedstol på DKK 12.250.000,- (70%). Restgælden er pr. den 31. december 2016 på DKK 11.995.018,-.

Hæftelse v/10% ejerskab: DKK 210.000,-
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)
Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i forbindelse med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse primo år 2025.

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)* DKK 525.000,-
*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 735.000,-

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