

## Præsentation af K/S Netto Hirtshals

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Netto Hirtshals.

Projektet består af en nyopført ejendom på 1.215 m<sup>2</sup> med tilhørende åben emballagegård på 95 m<sup>2</sup>.

NETTO-butikken har en unik beliggenhed med sin placering i centrum af Hirtshals og i tilknytning til det tidligere Rådhus.

Ejendommen er opført til Lejers indflytning i juni 2016 og er lejet ud til Dansk Supermarked Ejendomme A/S (til brug for NETTO). Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 15½ år.

Lejers uopsigelighedsperiode er således frem til 2031.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på + DKK 4,6 mia.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m<sup>2</sup> på DKK 1.210,-.
- 15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør 1. december 2031).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 6.335.255,- ultimo 2031, ca. svarende til udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 26,96% af købesummen.
- Hæftelsen over for K/S'ets finansieringsgiver er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab på under 8 år.
- Usædvanlig velbeliggende ejendom med en placering i byen, der giver mulighed for mange alternative anvendelser.
- Flot arkitekttegnet dagligvarebutik, der visuelt og funktionelt er tilpasset de omkringliggende omgivelser.

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

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

Blue Capital A/S, 1. december 2016

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Netto Hirtshals:

Sælger af ejendommen er Henrik Hougaard Invest ApS (CVR-nr. 31474965). Henrik Hougaard Invest ApS havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2015 en egenkapital på DKK 93,80 mio.

Udførende Totalentreprenør er HP-Byg A/S (CVR-nr. 13674671). HP-Byg A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2015 en egenkapital på DKK 43,97 mio.

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

Fuldtegnedes projektet ikke inden 31.12.2016, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Netto Hirtshals 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 annonceret projekter, der ikke er gennemført.

**blue**  
CAPITAL

## Investeringsresumé

**Ejendommens købesum inkl. grundstykke:** DKK 23.500.000,-  
Pris pr. m<sup>2</sup> (1.215 m<sup>2</sup>) DKK 19.342,-

**Lejer og lejevilkår:**  
Dansk Supermarked Ejendomme A/S, CVR-nr. 21 50 38 94

15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. december 2031)  
30½ års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 1. december 2046)

**Årlig lejeindtægt 2017:** DKK 1.470.000,-  
Leje pr. m<sup>2</sup> (1.215 m<sup>2</sup>) DKK 1.210,- pr. m<sup>2</sup>

*Den årlige leje reguleres hvert år pr. 1. januar med 100 % af den procentuelle ændring i nettoprisindekset regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2018. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2031.*

**Forrentning:**

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,04%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,08%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	18,11%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	22,23%

**Investorindskud v/10% ejerskab:** DKK 560.000,-  
*Investering i K/S Netto Hirtshals kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Netto Hirtshals. Foretages investeringen 100% finansieret, tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.*

**Skattefradrag - Privatinvestor v/10% ejerskab:**  
Skattefradrag 2016: DKK 133.285,-

**Investors likviditet - Privatinvestor v/10% ejerskab:**  
Investors likviditet 2016 v/kontantindskud DKK -494.759,-  
Investors likviditet 2016 v/100% finansieret indskud DKK 70.241,-

**Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:**  
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning DKK 776.574,-  
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.005.106,-

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning DKK 587.606,-  
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning DKK 816.137,-

**Finansiering:**  
1. prioritet (60%) DKK 14.100.000,- Lånet optages med 5-årig fast rente  
2. prioritet (25%) DKK 5.875.000,- Lånet optages med variabel rente

**Hæftelse v/10% ejerskab:**  
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata) DKK 687.500,-  
*Hæftelsen reduceres på under 8 år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet. Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 100.000,-.*

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)\* DKK 565.000,-  
\*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte kapital.

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.252.500,-

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