

## Præsentation af K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia.

Projektet består af en nyopført ejendom på 980 m<sup>2</sup> med tilhørende varegård på 50 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende centralt i et attraktivt handelsområde i Fredericia, og lokalplanen giver gode muligheder for alternativ anvendelse (se s. 22-23).

Ejendommen er opført til Lejers indflytning i oktober 2015 og er lejet ud til Rema 1000 Danmark A/S. Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 15½ år.

Lejers uopsigelighedsperiode er således frem til 2031.

Ejendommen udgør første etape af Fredericias nye Vestcenter, hvor det samlede projekt er på ca. 6.500 m<sup>2</sup> (se s. 20-21).

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på DKK 1,09 mia.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m<sup>2</sup> på DKK 1.027,-.
- 15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør 1. maj 2031).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 4.483.091,- ultimo 2030, svarende til udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 27,09% af købesummen.
- Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab på mindre end 7 år.
- Ejendommen er forinden udbuddet vurderet af Uafhængig Mægler til en værdi på DKK 16.700.000,-, hvilket overstiger købesummen med DKK 150.000,-.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet s. 36-37.

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

Blue Capital A/S, 15. december 2015

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anpartar i K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia:

Sælger af ejendommen er NorCap Venusvej ApS (CVR-nr. 36552042).

Sælgers ejerkreds, Kjældgaard Holding ApS (CVR-nr. 29168407), GuldCap ApS (CVR-nr. 29145865) og Primus ApS (CVR-nr. 20944803) indestår som selvskyldnerkautionister for samtlige Sælgers forpligtelser i købsaftalen.

Sælgers ejerkreds havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2014 en egenkapital på følgende:

Kjældgaard Holding ApS:	DKK 43,17 mio.
GuldCap ApS:	DKK 47 mio.
Primus ApS:	DKK 33,46 mio.

For køber, K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtegnes projektet ikke inden 31.12.2015 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia 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.

For Sælger er der taget forbehold, da salget er betinget af, at et til formålet stiftet K/S indgår købsaftale på naboejendommen, der er under opførelse til udlejning til Harald Nyborg i maj 2016.

Købsaftalen er under udarbejdelse og forventes underskrevet ultimo uge 52.

Blue Capital A/S forventer at kunne udbyde dette projekt sommeren 2016, hvor investorer i K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia tilbydes 5 dages forkøbsret på de udbudte andele.



## Investeringsresumé

Generelt:

**Ejendommens købesum inkl. grundstykke og solcelleanlæg:** DKK 16.550.000,-  
Pris pr. m<sup>2</sup> (980 m<sup>2</sup>) DKK 16.888,-

**Lejer og lejevilkår:**  
Rema 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17 74 15 19

15½ års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. maj 2031)  
20½ års uopsigelighed for Udlejer (tidligst ophør 1. maj 2036)

**Årlig lejeindtægt 2016:** DKK 1.006.860,-  
Leje pr. m<sup>2</sup> (980 m<sup>2</sup>) DKK 1.027,- pr. m<sup>2</sup>

*Lejen reguleres årligt med 75% stigning i NPI, dog min. 1,5% og maks. 3%. Første gang den 1. januar 2017. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres efter 15. oktober 2030.*

**Forrentning:**

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,02%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	4,85%

Gennemsnitlig årlig forrentning af egenkapital ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning 14,75%  
Gennemsnitlig årlig forrentning af egenkapital inkl. budgetteret ejendomsværdistigning 19,92%

**Investorindskud:**

Investorindskud 2015 v/10% ejerskab	DKK 490.000,-
-------------------------------------	---------------

*Investering i K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia. Foretages investeringen 100% finansieret tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.*

**Investorberegninger v/10% ejerskab - privatinvestor v/100% finansieret indskud:**

Skattefradrag 2015	DKK 105.944,-
--------------------	---------------

**Investors likviditet 2015 v/10% ejerskab:** DKK 55.832,-

**Privatinvestor v/10% ejerskab:**

Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 380.276,-
Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning	DKK 631.716,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 916.244,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.341.965,-

**Finansiering:**

1. prioritet (60%) DKK 9.930.000,- Lånet optages med 5-årig fast rente
2. prioritet (20%) DKK 3.310.000,- Lånet optages med variabel rente.

**Hæftelse over for finansieringsgiver v/10% ejerskab:**

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata)	DKK 431.000,-
---	---------------

*Hæftelsen reduceres i løbet af 6-7 år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet. Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 100.000,-.*

Hæftelse over for finansieringsgiver af individuelt lån*	DKK 495.000,-
--	---------------

*Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.*

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb	DKK 926.000,-
--	---------------

\*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i det individuelle lån.

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