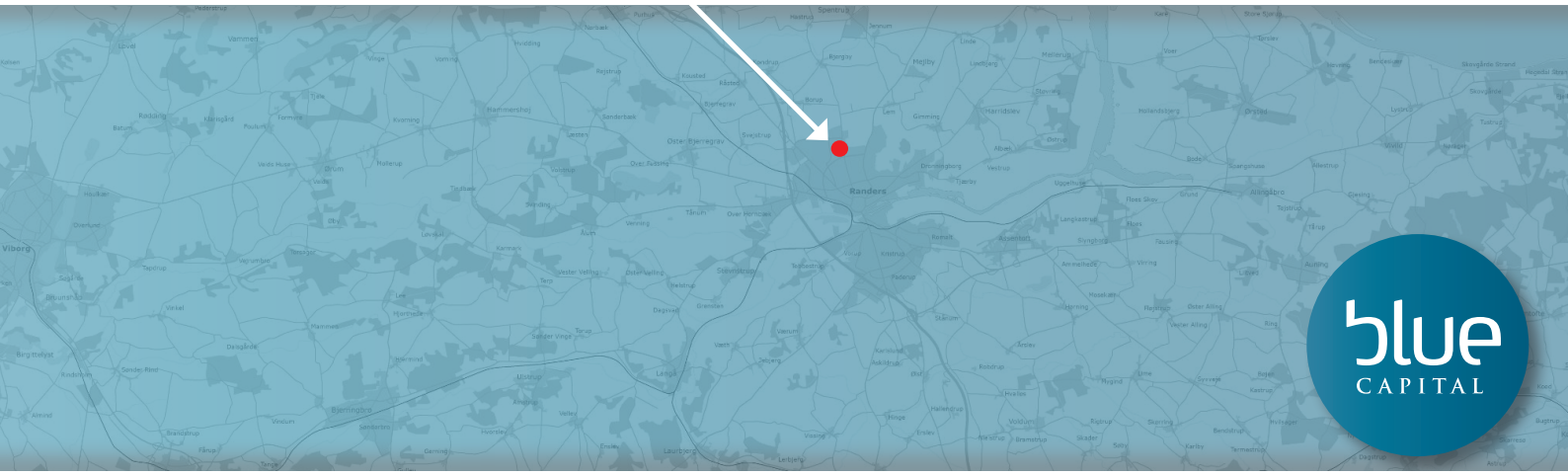
K/S Randers, Lucernevej 77

Nyopført ejendom - med thansen og Petworld som Lejere - beliggende i et aktivt detailområde i Randers.

- Bindingsperiode for begge Lejere frem til 1. april 2029
- Ejendommens startafkast er 7,52%
- Gennemsnitlig årlig forrentning af indskudt egenkapital svarende til 21,46%
- Kontantindskud på DKK 515.000,- v/10% ejerskab
- Løbende udlodninger fra år 2023
- Advokaterklæring fra Gangsted og revisorerklæring fra Deloitte



"Det er med glæde, at vi hermed kan præsentere vores nye K/S projekt, K/S Randers, Lucernevej 77."

Indholdsfortegnelse

Om Blue Capital A/S	
Velkommen hos Blue Capital A/S	4
Hvorfor investere gennem Blue Capital A/S?	5
Samarbejdspartnere	6-7
Kontaktpersoner / Udbydererklæring	8-9
Vores honorar forpligter	10-11
Beskrivelse af investering i K/S Randers, Lucernevej 77	
Præsentation af K/S Randers, Lucernevej 77	12
Investeringsresumé	13
Om investering i K/S Randers, Lucernevej 77	14-15
Beskrivelse af sikkerhed	
Beskrivelse af Lejerne	16-19
Beliggenhed	20-21
Bydelscenter Ydervang	22-23
Byudvikling i Randers	24
Rammeområde	25
Ejendommen	26
Ejendommens vedligeholdelse/byggeteknisk gennemgang	27
Byggeteknisk rapport (uddrag)	30-31
Beskrivelse af drift og risici	
Oversigt over lejeforhold for begge Lejere	32
Lejeforhold for T. Hansen Gruppen A/S	33
Lejeforhold for PW Administration ApS	34
Lejeniveauer	35
Drift og administration	36-37
Finansiering af ejendommens køb / Gældspleje	38-39
Hæftelse	40
Scenarier pr. 1. april 2029	41
Indbetalinger til projektet	42
Udlodninger fra projektet	43
Køb af ejendommen	44
Beskrivelse af afkast	
Ejendommens årlige afkast	46-47
K/S Randers, Lucernevej 77s årlige afkast	46-47
Forrentning af Indskudt Egenkapital	48-49
Formueforøgelse for investor	50-51
Budgetter	
Budgetforudsætninger	52-53
Regulering af lejen samt NPI	54
Inflationssikker investering	54
Vurdering af værdistigning på ejendommen	55
Følsomhedsberegninger	56
Budgetter og værdiopgørelse	57-60
Oversigt over 3 seneste udbudte projekter	61
Budgetforudsætninger uden lb. gældspleje	62
Budget uden lb. gældspleje	63
Skattemæssige forhold for fysiske personer	64-65
Administrationsaftaler og erklæringer	
Ejendomsadministrationsaftale	66-67
Selskabsadministrationsaftale	68-69
Advokaterklæring	70
Revisorerklæring	71
Vedtægter og købsaftale	
Vedtægter	72-77
Fuldmagt samt købsaftale	78
Indhentelse af dokumenter til kreditvurdering	79

Velkommen hos Blue Capital A/S

- Danmarks mest erfarne formidler af ejendomsinvesteringer - med og uden skatteincitament

Blue Capital A/S er stiftet i 2010 med henblik på at skabe en platform, hvor der på baggrund af et indgående markedskendskab, grundighed og høj faglig kunnen, er mulighed for at tilbyde danske investorer markedets bedste direkte ejendomsinvestering.

Vi henvender os til såvel private- som selskabsinvestorer.

Tidligere udbud
Blue Capital A/S har siden 2010 - som stort set den eneste udbyder af ejendoms-K/S-projekter i Danmark - forestået transaktioner af danske ejendomme for + DKK 1,5 mia.

Blandt disse har der været udbudt i alt 48 K/S projekter med en samlet købesum på + DKK 1,06 mia. Herudover har vi som "private placement" formidlet og sikret finansiering af ejendomme for mere end DKK 488 mio.

Alle projekterne har ved udbuddet modtaget stor efterspørgsel hos potentielle investorer.

I 2018 udbød vi ni projekter, og nærværende projekt er det 3. projekt i 2019. Samtlige projekter har været udsolgt på kort tid fra udbudsstart.

Hver gang har vi været taknemmelige for den udviste tillid fra såvel nye kunder som eksisterende, der har udvist os den tillid at investere yderligere.

Projekternes resultater
I den sidste weekend i marts 2019 samt første weekend i april 2019 aflagde vores udbudte projekter årsregnskaber. Alle med tilfredsstillende eller meget tilfredsstillende resultater og et gennemsnitligt årligt afkast af den investerede kapital på ca. 20% i budgetperioden.

Regnskaber kan downloades på vores hjemmeside, www.bluecapital.dk, hvor der ligeledes er mulighed for at se sammenligningstal på oprindeligt budgetterede og faktisk realiserede nøgletal.

Helt op til 31% i årlig forrentning
For de af projekterne, der med årsrapporten for 2018 aflagde regnskab for 2. gang eller mere, er gældende, at den gennemsnitlige årlige forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden (ca. 20 år) aktuelt er min. 15,25% og helt op til over 31%.

Herudover har flere af projekterne allerede efter tredje driftsår besluttet **ekstra**ordinær årsudlodning på helt op til DKK 1.500.000,-.

I nærværende projekt forventes den gennemsnitlige forrentning af indskudt egenkapital - før værdiregulering - at være årligt 21,46% i budgetperioden, og der budgetteres med årlige udlodninger allerede fra år 2023.

Samarbejde med SKAT
Blue Capital A/S har indgået en samarbejdsaftale med Anpartskontrolordningen hos SKAT, hvortil alle Blue Capitals projekter indberettes, før de udbydes.

Blue Capital A/S har tegnet en professionel udbyderansvarsforsikring
Blue Capital A/S har siden 2011 haft en professionel udbyderansvarsforsikring. Forsikringen er senest opdateret i 2019, hvor Blue Capital A/S er blevet godkendt af det internationale forsikringsselskab HDI til at udvide dækningen af den professionelle udbyderansvarsforsikring.

Som med alle andre forsikringer forventes den professionelle ansvarsforsikring aldrig at blive nødvendig. Forsikringen giver imidlertid vores kunder og finansielle samarbejdspartnere en øget tryghed omkring vores udbudte projekter.

Samtidig er forsikringen et udtryk for, at såvel Blue Capital A/S som dennes ledelse opfylder de restriktive krav, der stilles for at opnå godkendelse til tegning af en professionel udbyderansvarsforsikring.

Kopi af police kan rekvireres hos Blue Capital A/S

Seneste 12 udbudte ejendomsprojekter af Blue Capital A/S:

Hvorfor investere gennem Blue Capital A/S?

Når der investeres gennem Blue Capital A/S, beregner vi os hver gang et honorar. I nærværende projekt, K/S Randers, Lucernevej 77, beregner vi os et samlet honorar svarende til DKK 1.274.677,-. Hertil kommer et årligt honorar for selskabsadministrationen svarende til DKK 120.000,-.

Blue Capital A/S er med andre ord en omkostning i forbindelse med investeringen. Dette både i relation til erhvervelse af ejendommen som den løbende drift.

Vi bestræber os hver gang på at sikre, at vores honorar hurtigt er tjent mere end hjem gennem lavest mulige pris på ejendommen, men også gennem den bedst mulige finansieringsstruktur.

Det er vores opfattelse, at dette er sikret ved alle vores projekter inkl. for K/S Randers, Lucernevej 77.

Besparelser på den løbende drift
Ligeledes afspejler såvel advokat-, revisor-, forsikrings- og administrationsomkostninger samarbejder, der ligger ud over nærværende sag. Denne rabat tilfalder naturligvis K/S Randers, Lucernevej 77.

Det er på samme vis vores opfattelse, at Blue Capitals varetagelse af selskabsadministrationen sikrer de bedst mulige lejerrelationer og finansieringskonditioner i projektets løbetid. Dette særligt fordi, selskaberne herved er underlagt en professionel administration med behørig forsikring og løbende orientering til finansieringsgiverne.

Generelt for Blue Capitals investeringsprojekter
- er gældende, at hver enkelte ejendom er nøje udvalgt ud fra såvel pris, beliggenhed, lejeniveau og ikke mindst sikkerhed - dette ud fra et samlet perspektiv.

Blue Capitals vurdering er derfor ikke kun ud fra eksempelvis pris og ej heller alene ud fra, om den er beliggende i hovedstadsregionen eller den jyske vestkyst.

Med andre ord bidrager Blue Capital A/S hver gang med at sikre, at investeringen foretages med professionelle betragtninger.

I vores honorar er indeholdt, at Blue Capital A/S i hele processen - fra forhandling og gennemførelse af købet - varetager alt på vegne af vores investorer.

Håndteringen af dette - ligesom i øvrigt beskrivelsen af investeringen i prospektmaterialet - udføres under ansvar.

I den sammenhæng gør vi opmærksom på, at Blue Capital A/S har tegnet en professionel udbyderansvarsforsikring.

En sådan forsikring forefindes naturligvis ikke, hvis der købes på egen hånd.

Med hensyn til omkostningen til den løbende selskabsadministration af vores projekter, er det ligeledes vores opfattelse, at honoraret helt eller delvist indtjenes gennem løbende besparelse.

Hvert år afholdes, efter aftale, regnskabsmøder med de respektive finansieringsgivere af vores udbudte projekter, ligesom der løbende afrapporteres til kommanditisterne samt finansieringsgivere.

Det er vores opfattelse, at denne intensive overvågning og rapportering sikrer de mest fordelagtige lånevilkår og ikke mindst tryghed i investeringsforløbet.

Endelig er samtlige projekter, underlagt Blue Capitals selskabsadministration, dækket af vores forsikring mod bl.a. IT kriminalitet, herunder indbrud på netbanken, gennem vores kriminalitetsforsikring tegnet hos HDI.

Samarbejdspartnere

Foruden vores finansielle samarbejdspartnere har Blue Capital A/S samarbejdet med følgende rådgivere omkring K/S Randers, Lucernevej 77:

ARCH ARKITEKTER

Også ved nybyggeri er det vigtigt at sikre, at ejendommen er uden fejl og mangler, og at det anmeldes senest ved 5-årsgennemgangen.

ARCH Arktitekter har derfor foretaget en byggeteknisk gennemgang - herunder en fysisk gennemgang af ejendommen samt en gennemgang af ejendommens dokumenter.

Konklusionen står beskrevet på side 30-31 i nærværende prospekt. Rapporten kan rekvireres i sin fulde ordlyd hos Blue Capital A/S og tillige downloades på vores hjemmeside.

GANGSTED ADVOKATFIRMA

Gangsted Advokatfirma har forestået stiftelsen af K/S Randers, Lucernevej 77 og udarbejdet selskabets vedtægter. Advokatfirmaet har ligeledes udarbejdet advokaterklæring for prospektet, samt rapport indeholdende juridisk due diligence for ejendommens dokumenter samt lejekontrakter.

Den juridiske rapport vedr. ejendommens dokumenter er en integreret del af prospektet og kan rekvireres hos Blue Capital A/S og downloades på vores hjemmeside.

Gangsted Advokatfirma er specialister inden for fast ejendom, og påtager sig alle typer af sager inden for dette område. Gangsted har gennem sit stærke og langvarige fokus på fast ejendom opbygget en omfattende ekspertise indenfor ejendomsjura og er på dette felt blandt Danmarks førende advokatfirmaer.

TAURUS ejendomsadministration

Taurus Ejendomsadministration administrerer aktuelt omkring 8.500 lejemål og vil også for K/S Randers, Lucernevej 77 varetage den daglige bogføring og ejendomsadministration.

På samme vis aflægger Taurus Ejendomsadministration, gennem Blue Capital A/S, rapportering til kommanditisterne med balancebudgetter.

Endelig er der i aftalen indeholdt, at Taurus Ejendomsadministration aflægger regnskabsmateriale til revisors gennemgang hvert år.

Taurus Ejendomsadministration tilbyder professionel ejendomsadministration af investeringsejendomme - tager ejerskab samt arbejder proaktivt for at skabe værdi for kunderne.

Deloitte.

Deloitte er valgt til revisor i K/S Randers, Lucernevej 77.

Partner og Statsautoriseret revisor Jacob Nørmark har udarbejdet revisorerklæring for prospektet samt foretaget budgetgennemgang.

Revisor er på valg hvert år og vælges af kommanditisterne på den årlige ordinære generalforsamling.

Deloitte er Danmarks og verdens største revisions- og rådgivningshus. Valget af dem er foretaget på baggrund af deres faglige bredde og ekspertise - herunder Fast Ejendom.

SKAT

Blue Capital A/S har indgået en samarbejdsaftale med Anpartskontrolordningen hos SKAT, hvortil prospektmaterialet på K/S Randers, Lucernevej 77 samt købsaftalen mellem Sælger og K/S Randers, Lucernevej 77 tilsendes.

Ligeledes fremsender Blue Capital A/S hvert år kopi af de aflagte årsregnskaber på K/S Randers, Lucernevej 77 til Anpartskontrolordningen.

Samarbejdsaftalen er indgået for at sikre, at samarbejdet mellem SKAT og kommanditisterne i K/S projekter udbudt af Blue Capital A/S forløber let og ubesværet.

Gjensidige

Hos Blue Capital A/S vægter vi sikkerheden højt og vælger således altid at forsikre ejendommene med udvidet forsikringsdækning.

Ejendommen erhvervet af K/S Randers, Lucernevej 77 er derfor forsikret gennem Gjensidige Forsikring. Forsikringen er en Erhvervsbygningsforsikring inkl. All Risk dækning med en selvrisiko på DKK 5.103,- (2019).

All Risk dækning kaldes hos Gjensidige Forsikring "Pludselig skade".

Ejendommen er derfor forsikret ud over almindeligt dækningsomfang for tilsvarende ejendomme.

Forsikringsdokumenter kan rekvireres hos Blue Capital A/S.

HDI

Blue Capital A/S har gennem HDI tegnet en professionel udbyderansvarsforsikring samt kriminalitetsforsikring.

Udbyderansvarsforsikringen sikrer, at investorer i K/S Randers, Lucernevej 77 kompenseres, såfremt der opstår tab som følge af fejl, Blue Capital A/S kan drages til ansvar for.

Forsikringen giver vores kunder og finansielle samarbejdspartnere en øget tryghed omkring vores udbudte projekter og er samtidig et udtryk for, at såvel Blue Capital A/S som dennes ledelse opfylder de restriktive krav, der stilles for at opnå godkendelse til tegning af en professionel udbyderansvarsforsikring.

Kopi af forsikringspolice i den fulde ordlyd kan rekvireres hos Blue Capital A/S

Kriminalitetsforsikringen sikrer, at investorer i K/S Randers, Lucernevej 77 kompenseres for formuetab, som selskabet måtte få, såfremt der begås økonomisk kriminalitet mod selskabet.

Kriminalitetsforsikringen er udvidet til at dække:
Tredjemands kriminelle handlinger
I tillæg til betingelsernes punkt 2.1 er forsikringen udvidet til at dække sikredes direkte formuetab, som følge af tredjemands kriminelle handlinger med forsæt til egen vinding eller vinding for anden specifik tredjemand. Dog, udover betingelsernes punkt 8.0, dækker denne forsikring ikke tab som følge af tredjemands kriminelle handlinger på sikredes eller tredjemands løsøre, herunder computere, maskinpark, inventar og varelager.

Kopi af forsikringspolice i den fulde ordlyd kan rekvireres hos Blue Capital A/S

Vi står til din disposition - ganske uforpligtende

Har du spørgsmål til dine muligheder for deltagelse i K/S Randers, Lucernevej 77 kan du kontakte os på vores hovednummer: 70 70 20 43 eller kontakt@bluecapital.dk

Ønsker du/I en personlig gennemgang af projektet og dine/jeres muligheder, står vi ligeledes til disposition for et uforpligtende møde enten hos dig/jer eller på vores hovedkontor: Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C.

Du er naturligvis også altid velkommen til at kontakte os direkte på nedenstående kontaktdata.

Navn: Jonatan Gonge
Tlf.: 30 11 41 54
Email: jg@bluecapital.dk

Uddannelse: Cand.jur, Aarhus Universitet
Rød Certificeret ved Finanssektorens Uddannelsescenter i rådgivning om K/S Anparter

Prospektansvarlig for K/S Randers, Lucernevej 77
Jonatan står til disposition for præsentation af Blue Capitals investeringsprojekter, herunder spørgsmål til projektet og dets selskabsretlige opsætning såvel som dine muligheder for deltagelse.

Navn: Jonas Frøslev
Tlf.: 21 83 89 58
Email: jf@bluecapital.dk

Uddannelse: Cand.merc. Finansiering, Aarhus Universitet
Rød Certificeret ved Finanssektorens Uddannelsescenter i rådgivning om K/S Anparter

Investeringsanalytiker
Jonas står til disposition for spørgsmål til prospektet, herunder fremsendelse af underliggende bilag. Ligeledes, såfremt der ønskes udarbejdet individuelle følsomhedsberegninger eller budgetscenarier.

Navn: Nicolai Ravn Andersen
Tlf.: 26 11 47 48
Email: nra@bluecapital.dk

Uddannelse: Cand.merc. International Business, Aarhus Universitet
Rød Certificeret ved Finanssektorens Uddannelsescenter i rådgivning om K/S Anparter

Investeringsrådgiver
Nicolai står til disposition for præsentation af Blue Capitals investeringsprojekter, herunder spørgsmål til projektet og dine muligheder for deltagelse. Ønsker du at modtage tilbud på hel eller delvis finansiering af dit investorindskud, bistår Nicolai med at afdække dine muligheder.

Navn: Martin Kibsgaard Jensen
Tlf.: 25 21 30 31
Email: mkj@bluecapital.dk

Uddannelse: Cand.scient.pol, Aarhus Universitet
Rød Certificeret ved Finanssektorens Uddannelsescenter i rådgivning om K/S Anparter

Rådgiver såvel private- som selskabsinvestorer
Martin har mange års erfaring med ejendomsinvestering, herunder særligt investering i erhvervsejendomme gennem virksomhedsordningen eller selskaber.

Udbydererklæring

Prospektet er udarbejdet af:

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4,
8000 Aarhus C.
CVR-nr. 3325 4490

Prospektet er ikke omfattet af »Finanstilsynets regler om prospektpligt.« Prospektet er dog udarbejdet med henblik på at opfylde disse retningslinjer.

Vi bekræfter, at prospektets oplysninger efter vores vurdering er fyldestgørende, og at alle oplysninger i prospektet os bekendt er korrekte, og at prospektet ikke er behæftet med udeladelser, der vil kunne forvanske det billede, som prospektet skal give.

Aarhus d. 15. april 2019

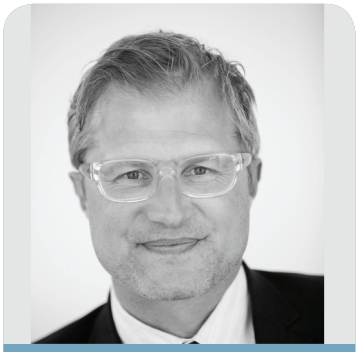
Blue Capital A/S

Martin Kibsgaard Jensen
Direktør

Blue Capitals bestyrelse

Bestyrelsesformand
Kaj Andreasen
Advokat (L)

Uddannelse:
Cand.jur., 1973
Advokat, 1976
Harvard Business School
(ledelsesudvikling PMD), 1982
Certificeret voldgiftsdommer, 2007



Bestyrelsesmedlem
Jens Thomas Lange
Direktør og Partner
i TRUST Forsikring & Pension I/S

Uddannelse:
Forsikringsmægler, 1998

Bestyrelsesmedlem
Martin Kibsgaard Jensen
Direktør og ejer af
Blue Capital A/S

Uddannelse:
Cand.scient.pol. 2005

Vores honorar forpligter

– og det har vi en holdning til

Hos Blue Capital A/S sikrer vi, at vores investorer stilles bedre ved en investering gennem os, frem for en investering på egen hånd.

Følgende **tre holdninger** til Blue Capital A/S' arbejdsfelt finder vi i denne sammenhæng specielt vigtige:

Holdning til indkøb

"Hos Blue Capital A/S ved vi, at én ting er at købe til den rigtige pris – en anden er at købe uden overraskelser."

Prisen skal naturligvis være fordelagtig, og i kraft af vores indgående kendskab til markedet og rådgivning fra vores samarbejdspartnere, formidles vores investeringsobjekter altid til attraktive priser uden skjulte fortjenester.

Ved ejendomsinvestering er eksempelvis den aktuelle forsikringspakke, lejekontraktens udformning og naturligvis ejendommens beliggenhed - herunder mulighed for alternativ anvendelse - væsentlige parametre.

Blue Capital A/S er investorernes sikkerhed for, at disse forholdsregler er taget i forbindelse med indkøb af investeringsobjektet.

- Dette tager tid, men vi ved, at det er tiden værd.

Holdning til finansiering

"Hos Blue Capital A/S ved vi, at en attraktiv finansiering er vigtigere end et attraktivt køb."

Selv det bedste afkast på investeringsobjektet kan udhules eller mistes, såfremt købet ikke er gennemført med en attraktiv finansiering. Dette gælder for såvel belåningsgrad som rente- og opsigelsesvilkår.

Bemærk endvidere, at medmindre andet tydeligt og undtagelsesvist er anført, vil der – I ALLE UDBUDTE PROJEKTER – tages udgangspunkt i en finansiering, hvortil der er opnået skriftligt tilsagn fra finansieringskilderne.

Nærværende projekt, K/S Randers, Lucernevej 77, har allerede opnået finansiering gennem finansieringsgiverne, idet selskabet overtog ejendommen pr. den 1. februar 2019.

Holdning til rådgivning

"Hos Blue Capital A/S ved vi, at velgjort arbejde og service betaler sig i længden."

Som investor hos Blue Capital A/S får du den højst kvalificerede rådgivning inden for såvel de tekniske specifikationer som indenfor skatte- og formueforhold. Dette gælder, hvad enten du investerer som privatperson eller gennem et selskab.

Efter dit køb vil du ligeledes få tildelt en fast kontaktperson, der fremadrettet står til din disposition med kyndig rådgivning og besvarelse af spørgsmål.

Præsentation af K/S Randers, Lucernevej 77

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Randers, Lucernevej 77.

Projektet består af en nyopført ejendom beliggende i det nordlige Randers, indeholdende to lejemål. Ejendommen er beliggende på Lucernevej, 8920 Randers NV, med følgende postadresser:

- Lucernevej 77A (thansen), 900 m^2
- Lucernevej 77B (Petworld), 500 m^2

Den samlede ejendom benævnes herefter "ejendommen".

Ejendommen er beliggende i et attraktivt handelsområde, hvor blandt andet JYSK, Jem & Fix, Rema1000, Føtex, Maxi Zoo, STARK og Silvan også er at finde. Ejendommens nærområde rummer et stort kundegrundlag - først og fremmest bestående af områdets mange borgere og trafikken fra de nærliggende butikker - men i særdeleshed også fra et større opland nord for Randers.

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

- Bindingsperiode for begge Lejere frem til 1. april 2029.
- To Lejere - og dermed risikospredning.
- Ejendommens startafkast er på 7,52%
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på DKK 183.867,- v/10% ejerskab - svarende til ca. 36% af investorindskuddet.
- Lav pro rata hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 230.000,- v/10% ejerskab.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet side 38.

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

Blue Capital A/S, d. 15. april 2019.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Randers, Lucernevej 77

Sælger af ejendommen er InHouse Development A/S (CVR-nr. 34 61 18 07). Sælger er et selskab oprettet i 2012, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2017 havde en egenkapital på DKK 710 tusinde.

Ejendommen er opført af Byggeselskabet Paulsen A/S (CVR-nr. 26 98 86 16) som totalentreprenør. Byggeselskabet Paulsen A/S stiller sædvanlig ABT 93 garanti for byggeriet og havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.08.2018 en egenkapital på DKK 25,2 mio.

Sælger af ejendommen betingede købsaftalen med en overtagelse pr. 1. februar 2019. For at sikre ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) erhvervet 100% af anparterne i K/S Randers, Lucernevej 77 pr. 1. februar 2019.

JHM har i forbindelse med erhvervelsen stillet kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 3.600.000,- til K/S Randers, Lucernevej 77 samt DKK 50.000 til Randers, Lucernvej 77 Komplementar ApS.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S-anparternes overdragelse den 1. august 2019. JHM modtager således ingen ejendomsavance eller lignende, ligesom JHM ikke har nogen juridisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Randers, Lucernevej 77 stilles således identisk, som hvis ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Randers, Lucernevej 77 til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 1. august 2019 jf. tegningsaftalen side 78 i prospektet. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Randers, Lucernevej 77 har overtaget ejendommen pr. 1. februar 2019, er projektets gennemførelse sikret.

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:		**DKK 18.209.666,-**
Pris pr. m² (1.400 m²)		DKK 13.007,- pr. m²

Lejeindtægt:		**Lejeindtægt 2019**	**Leje pr. m²**
T. Hansen Gruppen A/S	(64% af den samlede lejeindtægt)	DKK 903.375,-	DKK 1.004,-
PW Administration ApS	(36% af den samlede lejeindtægt)	DKK 502.500,-	DKK 1.005,-
I alt		**DKK 1.405.875,-**	

Lejevilkår:

Lejeindtægten for T. Hansen Gruppen A/S reguleres én gang årligt den 1. januar med stigningen i NPI regnet fra oktober to år før til oktober året før. Den årlige regulering er minimum 1,5% og maksimum 3%.

Lejeindtægten fra PW Administration ApS reguleres én gang årligt den 1. januar med stigningen i NPI regnet fra oktober to år før til oktober året før. Den årlige regulering er minimum 2% og maksimum 4%.

Regulering til markedsniveau kan for lejekontrakten indgået med T. Hansen Gruppen A/S tidligst gennemføres i 2038.

Regulering til markedsniveau kan for lejekontrakten indgået med PW Administration ApS tidligst gennemføres i 2028.

Bindingsperiode for begge Lejere frem til 01.04.2029

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	7,52%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	6,02%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	21,46%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	27,04%

**Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.*

Investorindskud v/10% ejerskab:** **DKK 515.000,-**

Investering i K/S Randers, Lucernevej 77 kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Randers, Lucernevej 77.

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

Finansiering (lån er hjemtaget):

1. prioritet (69,7%) DKK 12.690.000,-*** Realkredit: Lånet er optaget som et F5 lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
2. prioritet (12,6%) DKK 2.300.000,- Banklån: Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente.

**** Restgæld pr. 1. august 2019 er DKK 12.428.440,-.*

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 230.000,-
Der hæftes udelukkende over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige afvikling.	
Indskudt kapital	DKK 515.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	**DKK 745.000,-**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 879.574,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.211.247,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.686.934,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.257.035,-

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023	DKK 183.867,-
Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 729.552,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 1.332.078,-
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 1.794.958,-

Budgetperioden løber frem til år 2039. Den enkelte anpartshaver 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.

"Vi arbejder med vedtægter, der mindsker – eller helt eliminerer – den indbyrdes afhængighed i investorkredsen."

Om investering i K/S Randers, Lucernevej 77

Fælles for alle investeringer er målsætningen om størst muligt afkast til lavest mulig risiko. Dertil kommer selvfølgelig en række specifikke præferencer hos den enkelte investor, eksempelvis investeringens tidshorisont, likviditetsbetragtninger, samt holdninger til selve investeringsaktivet.

Enhver investering kan have såvel kort- som langsigtede formål. Dette kan f.eks. være en kortsigtet disposition i forhold til optimal udnyttelse af indkomst- eller selskabsskatten og/eller et langsigtet behov for en tilfredsstillende pensionsopsparing eller formueforøgelse.

Investering i fast ejendom er typisk kendetegnet ved at være en langsigtet investering, da afkastet tilvejebringes gennem gældsnedbringelse og udlodninger samt stigning i ejendommens værdi.

Tidshorisont
I nærværende prospekt budgetteres med en investeringshorisont på ca. 20 år, hvilket er en langsigtet horisont.

Blue Capital A/S mener imidlertid, at danske erhvervsejendomsinvesteringer foretaget i det nuværende marked, foretages under gunstige vilkår, da afstanden mellem den faste rente og erhvervsejendommenes afkast fortsat er historisk høj.

Således er det vores forventning, at afkastkravet på erhvervsejendomme - samt krav til længden på lejekontrakternes uopsigelighedsperiode - over de kommende år er faldende.

- Også dette vil give mulighed for en større formueforøgelse inden for en kortere tidshorisont, end den budgetterede.

Bemærk, at der i materialet alene budgetteres med en gennemsnitlig årlig ejendomsværdistigning i budgetperioden på 1,68%, hvilket svarer til minimumslejereguleringerne.
Formueforøgelsen for investor er også udarbejdet i budgetterne ekskl. ejendomsværdistigning.

Risici
Hos Blue Capital A/S arbejder vi med målsætningen om, at investeringer skal være attraktive ud fra sunde driftsøkonomiske betragtninger.

Herved får vores investorer adgang til en investering med en høj grad af sikkerhed, samt et afkast, der overstiger sammenlignelige opsparingsformer.

Eventuelle skattefradrag, herunder udskudt skat, er således sekundært i vores projekter, hvor det primære fokus er opnåelse af højt afkast med lavest mulig risiko.

Exit-muligheder: Salg af ejendom eller Anparter

Realisering af projektet:
I nærværende prospekt på K/S Randers, Lucernevej 77 budgetteres med en investeringshorisont på ca. 20 år. Skulle ejerkredsen beslutte at sælge ejendommen tidligere, eksempelvis på baggrund af en værdistigning ud over det budgetterede, har ejerkredsen den fulde handlefrihed hertil. Det er altså ejerkredsen, der bestemmer projektets løbetid.

Blue Capital A/S anbefaler på starttidspunktet en tidshorisont på min. 5 år ved deltagelse i K/S Randers, Lucernevej 77.

Realisering af anparter:
Hvis én af projektets investorer måtte ønske at sælge sine anparter, før ejendommen realiseres/sælges, kan vedkommende sælge sine anparter. Kommanditselskabets vedtægter sikrer i så fald de øvrige investorer forkøbsret til at overtage disse anparter til markedspris. - Se i øvrigt K/S'ets vedtægter § 7.

Skulle de øvrige investorer ikke ønske at erhverve den sælgende investors anparter, eller kan långiverne eksempelvis ikke godkende en overdragelse internt i ejerkredsen, kan Blue Capital A/S være behjælpelig med at formidle et salg af disse anparter til en ekstern investor. Salgshonorar vil i så fald p.t. være 3% af andelens værdi.

Den sælgende investor kan naturligvis frit vælge at lade andre formidle salget.

"Det er antaget, at værdien af ejendommen alene stiger med den budgetterede lejestigning, svarende til minimumslejereguleringerne."

Blue Capital A/S har sikret, at der for investorer i K/S Randers, Lucernevej 77 er begrænset risiko gennem en F5 rentebinding på realkreditlånet, samt en lav hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere der, (jf. budget) ophører inden udløb af Lejernes bindingsperiode.

Ligeledes arbejder vi med vedtægter, hvor vi mindsker – eller helt eliminerer – den indbyrdes afhængighed i investorkredsen, samtidig med, at fordelene ved investering i fællesskab bibeholdes.

Investering i K/S Randers, Lucernevej 77 er således med fuld indbetalt stamkapital ved projektets start, hvorefter kautionsforpligtelserne alene er over for finansieringsgivere.

Investors kautionsforpligtelse på 2. prioriteten ophører ved lånets endelige indfrielse, hvilket (jf. budget) er inden udløbet af Lejernes bindingsperiode. Derefter er der ingen hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere.

Dette sammenholdt med en god lejersammensætning, lange uopsigeligheder på lejekontrakterne og meget attraktiv beliggenhed gør deltagelse i K/S Randers, Lucernevej 77 til en attraktiv investeringsmulighed både for den private investor som selskabsinvestoren.

Opsparing i selskabet
Det er nedenfor illustreret, hvordan opsparingen i K/S Randers, Lucernevej 77 udvikler sig ud fra længden på investeringshorisonten. Dette på baggrund af de opstillede forudsætninger i budgetterne (*de opstillede forudsætninger kan læses på side 52-53 og 62)*.

Det er antaget, at værdien af ejendommen alene stiger med den budgetterede lejestigning, svarende til minimumslejereguleringerne.

Opsparing med løbende gældspleje
Der budgetteres i prospektet med løbende gældspleje, hvor realkreditfinansieringen hvert 5. år omlægges og forhøjes, hvorefter en del af opsparingen i selskabet udloddes til ejerkredsen (*den løbende gældspleje er beskrevet side 39 og udlodninger til ejerkredsen er beskrevet på side 43*).

Ud fra budgettet har selskabet en restgæld over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 8.991.525,- ved udgangen af år 2039, og ejendommen repræsenterer en værdi i år 2039 på DKK 25.431.085,-.

Opsparing uden løbende gældspleje
Såfremt der ikke foretages løbende gældspleje, hvor realkreditfinansieringen omlægges og forhøjes, øges opsparingen i stedet inde i selskabet, idet opsparingen/friværdien ikke løbende belånes og udloddes til ejerkredsen.

Budgettet på side 63 er udarbejdet ud fra antagelsen om, at der ikke foretages løbende gældspleje - i form af låneomlægning - i budgetperioden.

Ud fra budgettet har selskabet ingen restgæld over for K/S'ets finansieringsgivere ved udgangen af år 2038, og ejendommen repræsenterer en værdi i år 2039 på DKK 25.431.085,-.

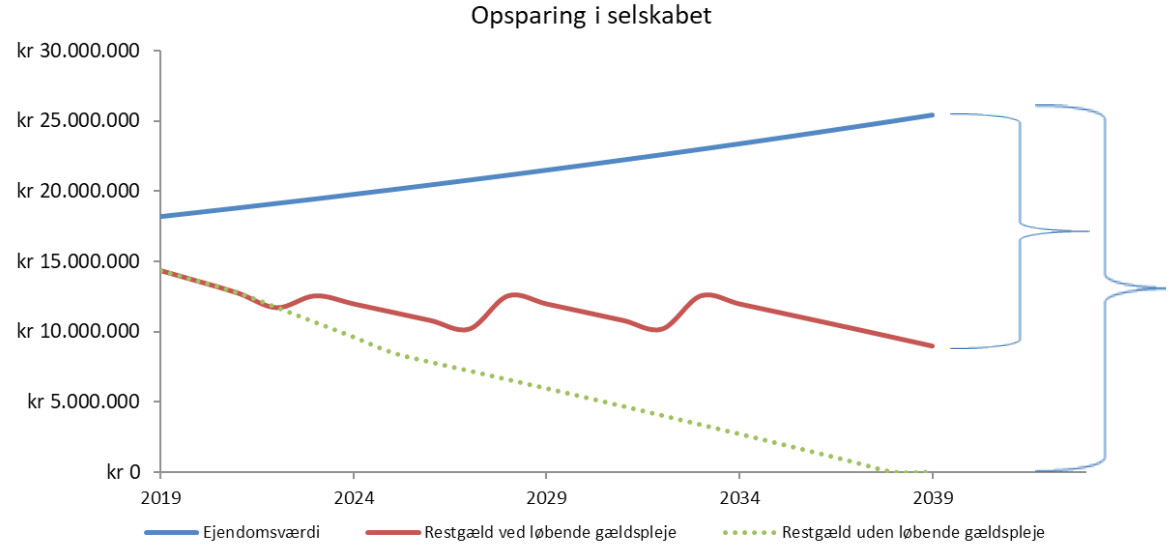


Foto af butikken på Lucernevej fra den 27. februar 2019

Beskrivelse af T. Hansen Gruppen A/S

Lejekontrakten er indgået med:

T. Hansen Gruppen A/S
Stensgårdvej 1
5500 Middelfart
CVR nr. 15 24 24 85

T. Hansen Gruppen A/S står bag de landsdækkende thansen-forretninger, hvis koncept er bygget op omkring et bredt sortiment af autoudstyr og reservedele samt marine, værktøj, scootere, cykler, fyrværkeri og diverse assorterede varer.

T. Hansen Gruppen A/S er grundlagt i 1991 af Bent Jensen, som i dag stadig ejer selskabet med 100% gennem B. J. Holding Middelfart A/S.

Planen med virksomheden var indledningsvist at opbygge en såkaldt postordrevirksomhed, der ingen fysiske forretninger skulle have. Frem mod 2002 oplevede virksomheden en markant vækst, og med opkøbet af en række autoreservedelsforretninger blev det landsdækkende thansen-koncept etableret i 2003.

Kæden har siden 2003 foretaget en række opkøb og samtidig løbende åbnet nye forretninger. Med åbningen af de nyeste butikker i 2018 omfatter thansen-kæden nu 83 butikker i Danmark.

Selskabets historik viser flotte nøgletal og senest rekordhøj omsætning og egenkapital i 2017 på henholdsvis DKK 1,17 mia. og DKK 263 mio.

På trods af de flotte præstationer bød 2017 på næsten en halvering af årets resultat, sammenlignet med de to forrige år. Ledelsesberetningen i årsrapporten indeholder nedenstående herom:

"Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er faldet som følge af opkøbet af Torshov Bilrekvisita AS samt Vestjysk Autodele A/S, som har krævet betydelige ressourcer at integrere. Der forventes et højere aktivitetsniveau og en forbedret indtjening i det kommende regnskabsår."

Der er således lagt op til en stigende indtjening i de kommende år for T. Hansen Gruppen A/S, der fortsat har ambitioner om at vækste - også internationalt.

Det danske marked skal fortsat udvikles og fungere som base for kæden, der har gjort sit indtog på det norske marked. Opkøbet af Torshov Bilrekvisita AS i 2017 repræsenterede starten på indtoget i Norge og gav kæden 13 thansen-butikker i landet. Thansen-kæden har i dag 21 butikker i Norge.

Moderselskabet B. J. Holding Middelfart A/S havde ved aflæggelse af 2017-årsrapporten en egenkapital på DKK 579 mio.

Foto af butikken på Lucernevej fra den 27. februar 2019

"Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er faldet som følge af opkøbet af Torshov Bilrekvisita AS samt Vestjysk Autodele A/S, som har krævet betydelige ressourcer at integrere. Der forventes et højere aktivitetsniveau og en forbedret indtjening i det kommende regnskabsår."

- Fra T. Hansen Gruppen A/S' årsrapport 2017.

Nøgletal for T. Hansen Gruppen A/S

År	2017	2016	2015	2014	2013	
Omsætning	1.173.183	1.106.323	1.020.086	907.844	800.705	(1.000 kr.)
Bruttofortjeneste	350.789	332.020	321.722	300.802	253.062	(1.000 kr.)
Resultat før skat	74.772	119.824	120.337	106.546	66.802	(1.000 kr.)
Årets resultat	48.928	93.186	91.629	80.509	48.619	(1.000 kr.)
Egenkapital	263.060	212.834	169.648	131.763	184.501	(1.000 kr.)
Balance	496.866	478.038	444.733	533.917	530.829	(1.000 kr.)
Dækningsgrad	29,90	30,01	31,54	33,13	31,60	(%)
Overskudsgrad	10,09	11,10	12,84	12,91	9,49	(%)
Antal ansatte	625	575	533	507	504	
Regnskabsafslutning	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2013	

Kilde: Bisnode

Foto af butikken på Lucernevej fra den 27. februar 2019

Beskrivelse af PW Administration ApS

Lejekontrakten er indgået med:

PW Administration ApS
Bakkedraget 3
8270 Højbjerg
CVR nr. 26 44 13 66

PW Administration ApS ejer og administrerer forretningskonceptet "Petworld". Petworld er en af Danmarks største supermarkedskæder, når det handler om salg af foder og kæledyrsartikler.

Petworld er en del af Petworld Gruppen; en dansk familie- og ledelsesejet koncern, som foruden de 35 danske Petworld-butikker og webshoppen, Petworld.dk, inkluderer en dyrlægeklinik samt webshops i Norge, Sverige og Finland. Gruppen beskæftiger i dag mere end 300 ansatte og har en trecifret millionomsætning.

Det første Petworld supermarked åbnede i Viby, Aarhus i 1998, da nuværende ejer og direktør Jan Sørensen med sin hustru, Lisette Munch Sørensen, kom på ideen om et supermarked for dyr.

PW Administration ApS havde ved aflæggelse af 2017 årsrapporten ændret regnskabsafslutning til 31.12, hvorefter de i seneste årsrapport i perioden fra 01.07.2016 til 31.12.2017 havde et årets resultat på DKK 14,9 mio og en egenkapital på DKK 27,8 mio.

Petworld-kæden meddeler på deres hjemmeside, at de fortsat ønsker at åbne nye butikker. Petworld skriver følgende:

"Petworld vil være det førende supermarked for kæledyr i Skandinavien. Vi har i dag adskillige fysiske butikker i Danmark og mange flere planlagte."

I Petworlds butikker er den lokale butikschef altid medejer af butikken, som vedkommende til dagligt driver.

Foto af butikken på Lucernevej fra den 27. februar 2019

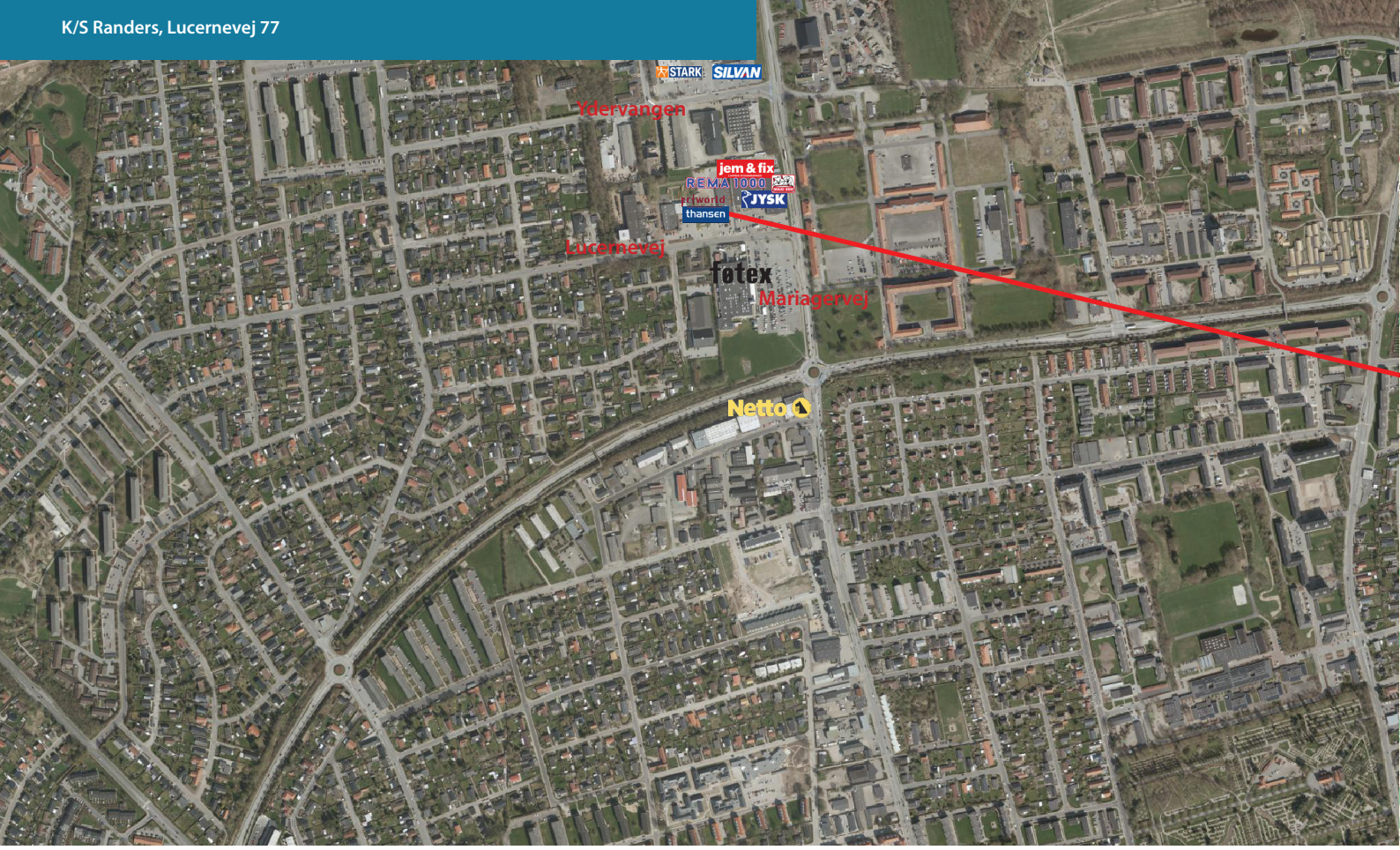
"Petworld vil være det førende supermarked for kæledyr i Skandinavien. Vi har i dag adskillige fysiske butikker i Danmark og mange flere planlagte."

- Fra www.petworld.dk

Nøgletal for PW Administration ApS

År	2017	2016	2015	2014	
Bruttofortjeneste	24.077	11.006	7.917	5.642	(1.000 kr.)
Resultat før skat	17.374	1.401	2935	1.182	(1.000 kr.)
Årets resultat	14.918	1.610	2.578	1.140	(1.000 kr.)
Egenkapital	27.833	13.017	11.407	8.929	(1.000 kr.)
Balance	48.452	27.990	24.446	18.244	(1.000 kr.)
Antal ansatte	16	15	12	11	
Regnskabsafslutning	31-12-2017	30-06-2016	30-06-2015	30-06-2014	

Kilde: Bisnode



Beliggenhed

Ejendommen er beliggende på adressen Lucernevej 77, 8920 Randers NV. Lucernevej forbinder den befærdede Mariagervej med store beboelsesområder i den nordvestlige del af Randers.

Randers er Danmarks 6. største by med 62.687 indbyggere i 2018 og er hovedby i Randers Kommune. Både byen og hele kommunen har gennem de seneste år været præget af en positiv befolkningstilvækst, hvilken spås at ville fortsætte. I en befolkningsprognose - udarbejdet af Randers Kommune i 2018 - forventes det, at kommunens befolkningstal i 2031 vil være 104.443.
Læs mere om byudviklingen i Randers side 24.

Ejendommen er beliggende med god synlighed fra den trafikkerede Mariagervej, der er en af de største ind- og udfaldsveje i Randers. Mariagervej forbinder Randers C med både store boligområder i den nordlige del af byen, og oplandet nord for Randers. Der blev i 2016 på Mariagervej - ca. 800 meter syd for ejendommen - målt en årsdøgnstrafik på 11.199.

Ejendommen indgår som en del af bydelscentret Ydervang. Bydelscentret indeholder en række øvrige aktører, herunder JYSK, Jem & Fix, Rema1000, Føtex, Maxi Zoo, STARK og Silvan. I en analyse af udviklingen af dagligvareforsyningen i Nordbyen udarbejdet af Cowi i 2017 vurderes det, at særligt Føtex appellerer til et større opland end Nordbyen. Således tiltrækkes et betydeligt kundeflow til ejendommens nærområde fra både nærområdet og et større opland.
Læs mere om bydelscenter Ydervang side 22-23.

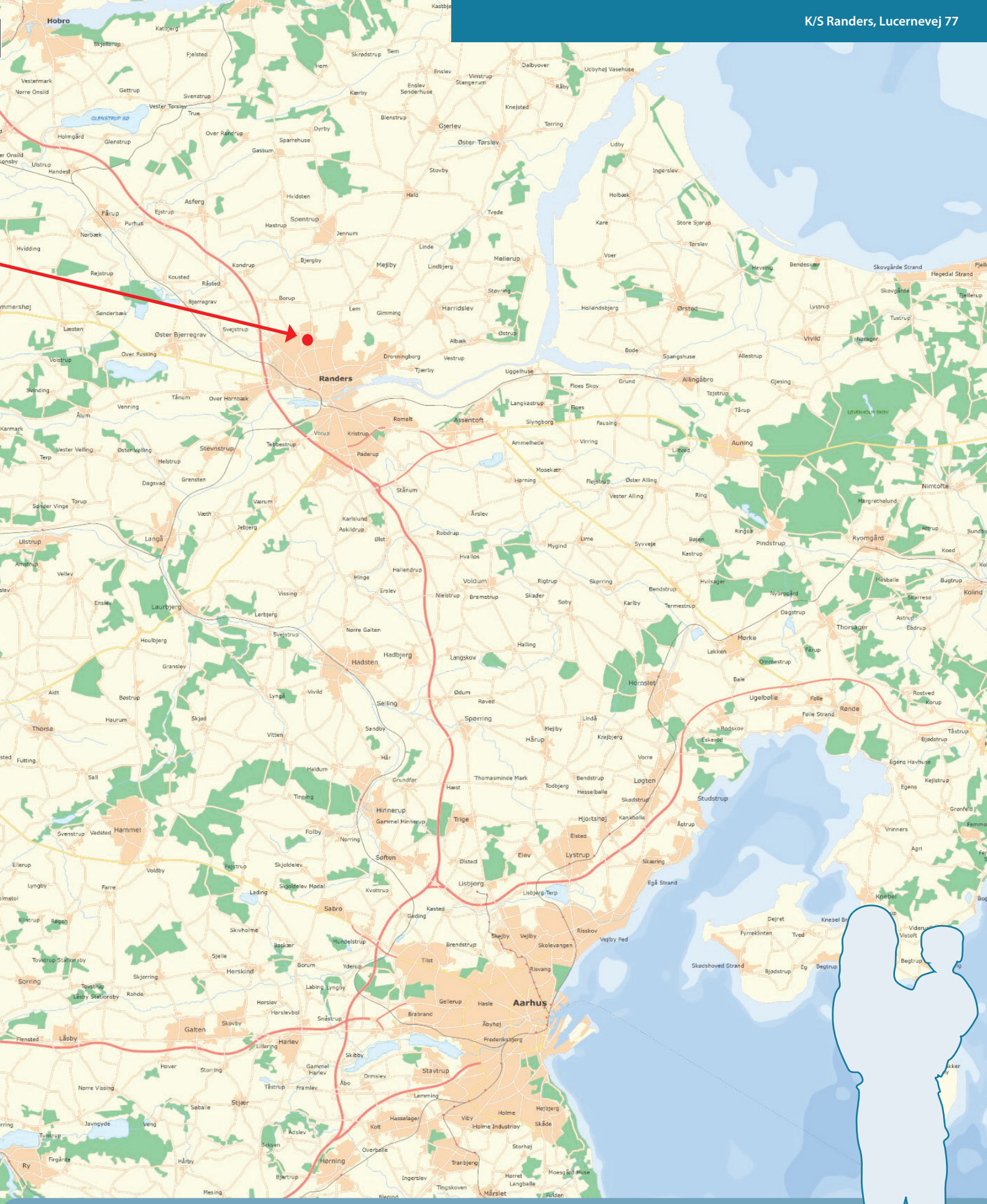
Grundet den gode synergi mellem Lejerne - og ligeledes de andre aktører i centerområdet - er disses forretninger en lang række andre steder i landet ligeså enten samlet i butikscentre, hvor disse er repræsenteret, eller på lokationer inden for kort afstand af hinanden. Cowi anfører følgende i den ovenfor omtalte analyse:

"Rent markedsmæssigt er det sandsynligt, at der er størst efterspørgsel efter nye placeringer omkring de eksisterende store butikker i Ydervang, hvor kundeflowet er størst."

Både thansen og Petworld har deres nærmeste beliggenheder i den sydøstlige del af Randers, ved Randers Storcenter, ca. 9 km syd for ejendommen.

Ejendommen er således beliggende i et attraktivt handelsområde med en betydelig trafik fra de nærliggende butikker og et stort kundegrundlag fra både de store boligområder i det nordlige Randers og et større opland nord for Randers.

Det er Blue Capitals vurdering, at den særdeles gode beliggenhed i et attraktivt handelsområde, i en by med stort opland, kundegrundlag og positiv befolkningsudvikling, dels fremtidssikrer driften for nuværende Lejere, men ligeledes også sikrer en god prognose for alternativ anvendelse af ejendommen, såfremt dette skulle blive nødvendigt.



Befolkningstal pr. 1. januar efter by/kommune og tid:

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Randers by	60.227	60.656	61.121	60.895	61.163	61.664	62.342	62.563	62.687
Randers Kommune	94.750	95.318	95.756	96.007	96.343	96.800	97.520	98.118	98.265

Bydelscenter Ydervang

Ejendommen er beliggende som en del af bydelcentret Ydervang, der - udover thansen og Petworld - blandt andet huser JYSK, Jem & Fix, Rema1000, Maxi Zoo, STARK, Silvan og Føtex.

Føtex-forretningen, der åbnede i 1990, udgjorde - sammen med STARK og Silvan - frem til 2014 de primære detailaktører i området.

I april 2014 slog både JYSK og Jem & Fix - efterfulgt at Maxi Zoo i november 2014 - dørene op til deres nyopførte butikker på Lucernevej. I januar 2017 blev området yderligere beriget med åbningen af en nyopført Rema1000-butik.

I slutningen af 2017 kunne udviklingsfirmaet Pro Developments meddele, at de havde sikret sig Dansk Metals gamle kontor-ejendom på Lucernevej og indgået aftaler med thansen og Petworld om at opføre to nye butikker på stedet, hvor de daværende kontorbygninger var beliggende. I oktober 2018 åbnede thansen og Petworld deres butikker og tilføjede således yderligere to aktører til butiksområdet ved Mariagervej.

COWI har i 2017 udarbejdet en analyse af udviklingen af dagligvareforsyningen i Nordbyen, hvor det anføres, at "Nogle områder har endda en regional rolle, herunder særligt Ydervang med Føtex ...". Det anføres yderligere, at "Området har udviklet sig til et stærkt handelscenter, der henvender sig til et stort opland og ikke blot det lokale opland. I realiteten fungerer Ydervang som Nordbyens aflastningsområde, hvilket supplerer Sydbyens aflastningsområde ved Paderup."

Kædechef i T. Hansen Gruppen A/S, Alija Konjaric, udtalte i forbindelse med åbningen af thansen-butikken på Lucernevej følgende:

"Den anden butik (første thansen butik i Randers) ligger i Paderup, og vi vil gerne tættere på kunderne, så derfor giver det god mening at åbne en butik i den nordlige ende af byen, og så vil vi også gerne åbne i områder, hvor der ligger butikker som JYSK og Jem & Fix som her."

Signe Høy Andersen, som er daglig leder af Petworld Nord, berettede på vegne af Petworld følgende:

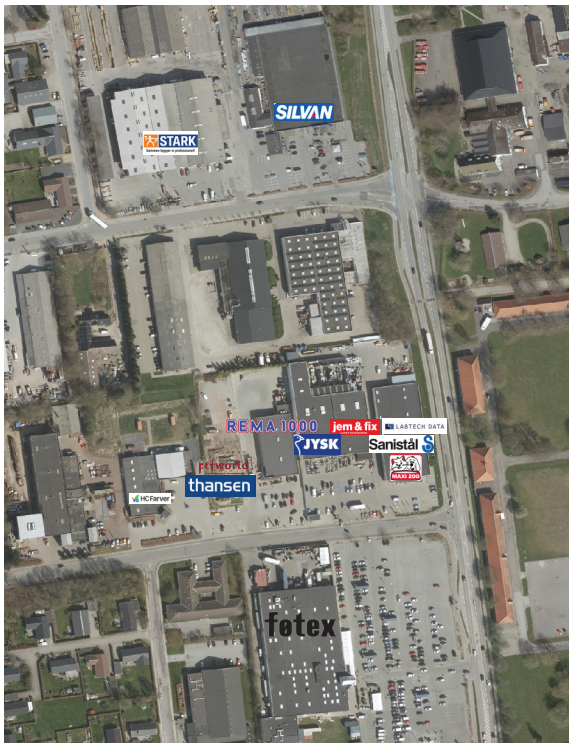
"Der er en stor kundekreds heroppe i Nordbyen. Der kommer også kunder fra Hobro og andre steder udenfor Randers, som

Foto fra den 27. februar 2019

synes, det er rart med en ny butik, så de ikke behøver køre ind over broen for at handle ind til deres dyr."

JYSK og Føtex har ligeledes udtalt sig positivt om deres nye naboer samt udtrykt tilfredshed med udviklingen af de nye butikker i området, som også har trukket flere kunder til. I 2017 kårede JYSK-kæden sågar butikken på Lucernevej i Randers til Danmarks bedste - dette blandt andet baseret på en stor omsætning i butikken.

Tilkørslen til butiksområdet sker via Lucernevej og Ydervangen, der begge er sideveje til Mariagervej.



Byudvikling i Randers

Indbyggertallet i Randers er stigende og byen er præget af flere store byudviklingsprojeter.

Sporbyen Scandia
Den gamle togfabrik i Toldbodgade skal forvandles til en ny bydel med omtrent 1.000 nye boliger.

Den nye bydel, som går under navnet "Sporbyen Scandia", vil i alt udgøre 225.000 m², hvoraf ca. 150.000 m² vil være bebyggelse med private boliger, detailhandel og erhvervslokaler. Bydelen planlægges at indeholde forskelligartede bygninger, op til 11 etager, indeholdende i alt 1.000 private boliger. Hertil vil Sporbyen bære præg af grønne områder, hvor de gamle togspor bevares for at symbolisere områdets historie. Projektet forventes at skulle opføres gradvist over de kommede ti år, hvor de første boliger - bestående af 73 lejligheder og fem byhuse - forventes indflytningsklare i sommeren 2019.

By i byen
Den gamle Randers Kaserne i den nordlige del af Randers forventes i fremtiden udviklet til at huse ca. 30.000 m² erhverv og 39.000 m² boliger. Området er beliggende umiddelbart øst for Lucernevej.

I maj 2018 indgik aktørerne bag projektet en aftale med PFA om at opføre 96 boliger på ét af projektets byggefelter. Disse boliger forventes at stå klar til indflytning i 2020. PFA har option på at købe ca. 255 boliger mere.

Visionen for Randers Kaserne er at skabe en unik bydel med et flot arkitektonisk udtryk og funktionalitet.

Byen til Vandet
Randers Havn flyttes til nye arealer ved sydhavnen, hvilket løbende vil frigøre store arealer, i alt ca. 58 ha, til anvendelse for attraktiv byudvikling ved vandet. Byen til Vandet er Randers Byråds ambitiøse vision om byudvikling på området, der skal udvikle midtbyen ved Gudenåen og Randers Fjord - til gavn for både bosætning, erhverv og turisme.

Udarbejdelse af udviklingsplanen for området er i proces gennem et parallelopdrag med tre teams. Byudviklingen forventes at strække sig over årtier.

Udbygning af hospitalet
Regionshospitalet Randers påbegyndte i 2017 en udvikling og modernisering, der er planlagt at løbe frem til 2032.

Stort set alle dele af hospitalet skal renoveres med henblik på at opgradere til et topmoderne hospital. Derudover skal hospitalet udbygges med ca. 7.000 m² oveni de eksisterende 82.000 m².

Foto fra den 27. februar 2019

Rammeområde

Ejendommen udlejet til T. Hansen Gruppen A/S og PW Administration ApS er ikke underlagt en lokalplan.

Når der ikke er vedtaget lokalplan eller byplanvedtægt for et område, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og kommuneplanen.

Kommuneplanramme
Ejendommen hører ind under "Kommuneplanramme nr. 1.06.C.2 - Bydelscenter Ydervang".

Områdets anvendelse
Centerformål: Butikker, hotel, restaurant, klinikker, kontorerhverv, serviceerhverv og ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering.

Bebyggelsesforhold
Bebyggelse må ikke opføres højere end 10 m.

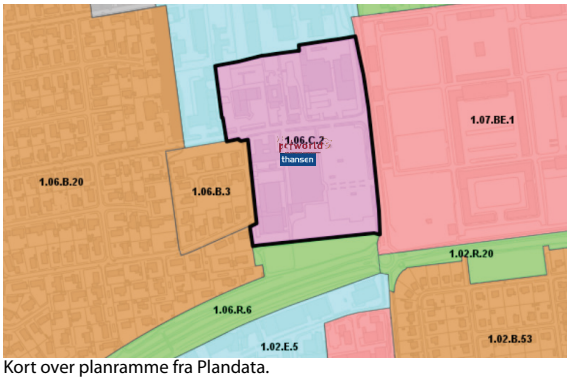
Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 50%. Bebyggelsesprocenten gælder for området under ét.

Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.

Fremtidig zonestatus
Byzone.

Detailhandel
Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik for henholdsvis dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1000 m² og 2000 m², dog en dagligvarebutik på 3500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 11.300 m².



Kort over planramme fra Plandata.

Foto fra den 27. februar 2019

Ejendommen

Ejendommen er beliggende på postadresserne Lucernevej 77A (thansen) og 77B (Petworld), 8920 Randers NV, matrikel nr. 529m, Randers Markjorder, og indeholder to separate butikslejemål.

Ejendommen er opført til Lejernes overtagelse i oktober 2018 og opført på baggrund af Lejernes byggeprogrammer. Dette betyder, at ejendommen er opført med løsninger optimeret til Lejernes brug.

Parkeringsareal

Parkeringsarealet foran ejendommen, Rema 1000 og HC Farver fremtræder som ét samlet parkeringsareal. Ejeren af Rema 1000 butikken har på baggrund af tinglyst deklaration eksklusiv brugsret til de to rækker parkeringspladser foran ejendommen, nærmest Lucernevej, herunder ret til at etablere kundevognsskur på arealet. Udgifter til renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse, vedligeholdelse og eventuel fornyelse på arealet afholdes af ejeren af Rema 1000 ejendommen. Pasning, renholdelse og vedligeholdelse angående bedet mellem parkeringsarealet og Lucernevej afholdes ligeledes af ejeren af Rema 1000 ejendommen.

Ejendommen samt naboejendommen indeholdende Rema 1000 butikken har begge vareindlevering på bagsiden af ejendommene, væk fra Lucernevej. For at sikre mulighed for vareindlevering er der i den tinglyste deklaration udlagt et areal mellem bygningerne, på tværs af skel, som fælles adgangsvej. Udgifter til renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse, vedligeholdelse og eventuel fornyelse på arealet afholdes af de respektive ejere af ejendommene med halvdelen hver. Ejendommens del af udgifter til renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse afholdes af Lejerne.

I forlængelse af den fælles adgangsvej er der et areal på ejendommens matrikel, bag bygningen, hvortil ejeren af Rema 1000 ejendommen har eksklusiv brugsret. K/S'et kan når som helst kræve arealet udlagt til fælles adgangsvej.

Der er, direkte vest for ejendommen, etableret en række med 9 diagonale parkeringspladser, på naboejendommens matrikel, hvortil ejendommen har brugsret.

Solcelleanlæg

Der er installeret solcelleanlæg på taget af ejendommen, som forsyner butikkerne og dermed indgår i handlen af ejendommen.

Konkurrenceklausuler

Der er på ejendommen gældende konkurrenceklausuler angående udlejning til virksomhed, der konkurrerer med Lejernes virksomhed

Arealer

Ejendommen indeholder følgende arealfordeling.

Lejemål	Butiksareal	Lager	Personalerum	Samlet
thansen	500 m²	350 m²	50 m²	900 m²
Petworld	400 m²	70 m²	30 m²	500 m²
Samlet areal	**900 m²**	**420 m²**	**80 m²**	**1.400 m²**

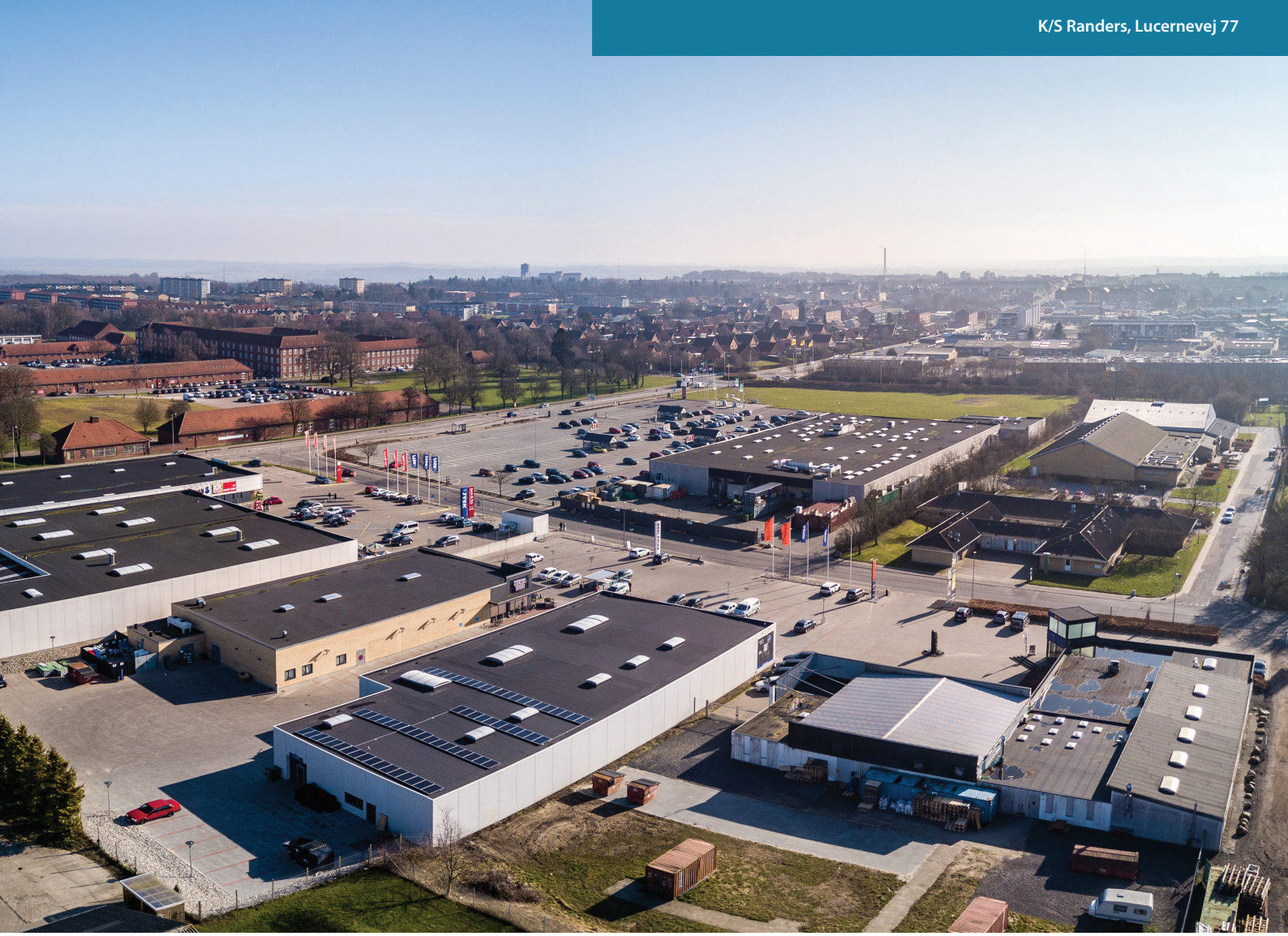


Foto fra den 27. februar 2019

Ejendommens vedligeholdelse

Det nedenfor anførte er direkte afskrift fra lejekontrakterne.

Al invendig vedligeholdelse herunder fornøden fornyelse påhviler Lejer, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige. Det påhviler ikke Lejer at forny nagelfast inventar.

Lejer er forligtet til at vedligeholde og/eller forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, synlige elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår ternostatventiler, filtre og lignende der har med driften af varme og udsugningsinstallationer at gøre, armaturer, lyskilder af enhver art samt installationer af det lejedes afløb og forsyning med vand, el og varme m.v. begrænset til disses tilslutning til hovedledningen, samt al vedligeholdelse af udvendige døre og porte.

Vedligeholdelse og fornyelse omfatter ikke skjulte installationer af afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation.

Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhvilker Udlejer. Dog ikke Lejers ophængte skilte, antenner, flagstænger, pyloner og lignende.

Der er i budgettet årligt afsat 20 kr./m² til vedligeholdelse, i alt DKK 28.000,-. Beløbet reguleres årligt med 2%.

Byggeteknisk gennemgang

ARCH Arkitekter har forinden udbuddet deltaget i afleveringen af lejemålene til Lejerne. Der er her foretaget en byggeteknisk gennemgang og udarbejdet en rapport på ejendommen.

Uddrag af den byggetekniske rapport - herunder dennes konklusion - er indsat i nærværende prospektmateriale på side 30-31. Rapporten kan rekvireres i sin fulde ordlyd hos Blue Capital A/S og downloades på vores hjemmeside samt i det elektroniske prospektmateriale.

Følgende fremgår af konklusionen i den byggetekniske rapport:

"Bebyggelsen, bygningen står pænt, hvor der er tænkt over de enkelte detaljer. Der er ikke konstateret mangler, der er usædvanlige for et nyopført byggeri.

Der er ikke fundet mangler ved afleveringsforretningen og senere der ikke kan vente til 1 års gennemgangen.

Henholdsvis thansen og Petworld har fremsendt dokumenter, der dokumenterer, at mangler konstateret ved afleveringen er udbedret. Disse tjekkes ved 1 års gennemgangen."

Der er i budgettet indregnet en udgift til, at ARCH Arkitekter deltager i 1 års gennemgangen.

K/S Randers, Lucernevej 77

STARK
SILVAN
JYSK
jem & fix
LAVPRIS BYGGEMARKED
Sanistål
MAXI ZOO

KS Randers Lucernevej 77

Orienterende bygningssyn thansen & Petworld

Lucernevej 77A+B, 8920 Randers NV

Dato: 01-10-2018

Rapport : 08-04-2019

Sagsnr.: 2018-120

Arch Arkitekter

1. KONKLUSION

De enkelte lejemål består som en samlet bebyggelse grænsende op til fælles parkerings areal og indkørsel fra Lucernevej, opført efter projektmateriale udarbejdet af arkitekt og ingeniør på opgaven, samt byggeprogram for thansen og Petworld. Der er opsat fælles Pylon ved Lucernevej.

Petworld og thansen er beliggende i en samlet bebyggelse opført tæt på Randers, hvor nærmeste nabo er Rema 1000.

Byggeriet er udført som et rationelt byggeri i samme standard som tilsvarende udvalgsvarebutikker i henhold til et standard koncept udarbejdet af kæderne, der nøje specificerer metoder og kvalitet til bygningerne og indretningen heraf. Bebyggelsen er opført, så de lever op til de specifikke krav, der er til en sådan butik, med indretning og kundevenlighed.

Bygningen udføres med tagkonstruktion af TTS-elementer med mellemliggende trapezplader og ovenliggende isolering og tagpapdækning. TTS'erne spænder fra facade til hovedskillevægge. TTS-elementerne lægger af på bagvægselementer i facade og skillevægselementer ved hovedskillevæg mellem de 2 lejemål.

Facader og gavle opbygges af sandwichelementer indfarvet i hvid lys farve

Indvendige bærende og stabiliserende skillevægge udføres af elementer i beton.

Øvrige skille vægge udføres i opmuret gasbeton eller som præfabrikeret letklinkebetonelementer og gips og stål.

Der er ikke kritiske konstruktioner, når tag vedligeholdes og brønde oprenses 2 gange årligt. Materialevalget må betegnes som karakteriseret med gode lange levetider.

Bebyggelsen, bygningen står pænt, hvor der er tænkt over de enkelte detaljer. Der er ikke konstateret mangler, der er usædvanlige for et nyopført byggeri.

Der er ikke fundet mangler ved afleveringsforretningen og senere der ikke kan vente til 1 års gennemgangen.

Henholdsvis thansen og Petworld har fremsendt dokumenter, der dokumenterer, at mangler konstateret ved afleveringen er udbedret. Disse tjekkes ved 1 års gennemgangen.

Vedligeholdelses udgifterne til bygningen vil i den kommende 10-års periode ligge normalt.

2. INDLEDNING

2.1. *Baggrund og formål*

KS Randers Lucernevej 77 c/o Blue Capital A/S har med hjælp fra Arch Arkitekter gennemført et orienterende bygningssyn af ejendommene beliggende Lucernevej 77 A+B, 8920 Randers NV, der indeholder en Petworld & thansen udvalgsvarebutik.

Ejendommen er besigtiget af Klaus Krogh fra Arch Arkitekter den 01 oktober 2018 ved afleveringen.

Rapporten er baseret på en visuel gennemgang af bebyggelsen, samt en gennemgang af udarbejdet projektmateriale udarbejdet af ingeniør og arkitekt.

2.2. *Forudsætninger*

Den fysiske gennemgang er udelukkende foretaget som en visuel inspektion, primært koncentreret om bygningens klimaskærm, belægningsarealer, tage,indvendige sekundære rum, lager, ventilation samt bygningens overordnede tekniske installationer.

Det har ikke været nødvendigt at åbne konstruktioner for besigtigelse, og der er ikke udført målinger på VVS og Ventilation.

Juridisk gennemgang af lejekontrakter samt Due Diligence rapport på ejendommens juridiske dokumenter

Ejendommens juridiske dokumenter, herunder særligt de angående den erhvervede ejendom indgåede lejekontrakter, er gennemgået af Gangsted Advokatfirma.

Ud over den i prospektet anførte advokaterklæring s. 70, er der tillige udarbejdet en komplet juridisk rapport vedrørende ejendommens dokumenter, der udgør en integreret del af prospektet.

Rapporten anvendes af Blue Capital A/S under udarbejdelse af prospektmaterialet og kan rekvireres hos Blue Capital A/S eller downloades på vores hjemmeside under udbuddet af K/S Randers, Lucernevej 77.

Gangsted Advokatfirma har tillige - på vegne af Blue Capital A/S - stiftet såvel K/S'et som dennes komplementar.

Med udbuddet af K/S Randers, Lucernevej 77 har Gangsted Advokatfirma siden 2010 bistået Blue Capital A/S med de juridiske aspekter i i alt 45 udbudte kommanditselskaber.

Advokaterklæring forefindes i nærværende prospekt på s. 70.

GANGSTED
ADVOKATFIRMA

Oversigt over lejeforhold for begge Lejere

Lejekontrakterne er gennemgået af Gangsted Advokatfirma.

Komplet due diligence rapport udarbejdet af Gangsted Advokatfirma udgør en integreret del af prospektet og kan downloades på Blue Capitals hjemmeside: www.bluecapital.dk.

	Ikraft-træden	Bindingsperiode for Lejer frem til	Årlig leje	Lejeregulering	Markedslejeregulering	Sikkerhed
T. Hansen Gruppen A/S	01.10.2018	01.04.2029	DKK 903.375,- 1.004,- kr./m²	100 % NPI, dog min. 1,5% og maks. 3%	Lejen er fredet for markedslejeregulering i Udlejers indledende uopsigelighedsperiode.	Anfordringsgaranti svarende til 6 måneders startleje og aconto drift plus moms.
PW Administration ApS	01.10.2018	01.04.2029	DKK 502.500,- 1.005,- kr./m²	100 % NPI, dog min. 2% og maks. 4%	Lejen er fredet for markedslejeregulering i Lejers indledende uopsigelighedsperiode.	Anfordringsgaranti svarende til 6 måneders leje og aconto drift plus moms.

Lejeforhold for T. Hansen Gruppen A/S

Det nedenfor anførte er direkte afskrift fra lejekontrakten.

Lejemålets omfang og anvendelse
Lejemålet er beliggende i nyopført bygning på andel af matr.nr. 529 m, Randers Markjorder, Lucernevej 77, 8920 Randers NV.

Det lejede areal er foreløbigt fastsat til ca. 900 m^{2*} bruttoetageareal. Det lejedes areal fastsættes endeligt ved en af Udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse.
**Det lejede er efter færdiggørelsen opmålt til 900,1 m^2.*

Lejer har vederlagsfri brugsret til udenomsarealer og parkeringspladser på ejendommen, i fællesskab med øvrige brugere på ejendommen og naboejendomme. Betalingsparkering må kun indføres efter forudgående aftale og accept af Lejer.

Det lejede skal anvendes til detailhandel med rum til montering af dæk og fælge samt klargøring og reparation af cykler og scootere og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.

Udlejer er ikke berettiget til at udleje eller selv benytte andre lokaler i ejendommen til virksomhedsdrift, som vil være i konkurrence med det af Lejers hovedsortiment, herunder auto / cykel tilbehør, dæk, fælge, autoreservedele, cykler, scooter.

Ikrafttrædelse og ophør
Lejemålet tager sin begyndelse den 1. oktober 2018.

Lejemålet kan af såvel Udlejer som Lejer opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned.

Fra Udlejers side kan lejemålet dog, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, tidligst opsiges 20 år efter ikrafttræden og med forudgående kontraktmæssigt varsel. Ved ikrafttræden den 1. oktober 2018 vil tidligste ophør være den 1. april 2039.

Fra Lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør 10 år efter ikrafttræden. Ved ikrafttræden den 1. oktober 2018 kan lejemålet således opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til fraflytning den 1. april 2029.

Såfremt Udlejer opsiger lejeaftalen, er Lejer berettiget til erstatning for det tab, opsigelsen medfører samt godtgørelse for mistet kundekreds efter de herom gældende regler i lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Lejens størrelse og dens betaling
Den årlige leje er aftalt til kr. 900.000,00* ekskl. moms, som erlægges kvartalsvis forud hver den første i kvartalet med kr. 225.000,00.
**Lejen er pr. 01.01.2019 reguleret til årligt DKK 903.375.*

Lejens regulering
Én gang årligt den 1. januar forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i nævnte indeks fra oktober måned to år før til oktober måned året før. Den årlige regulering er dog minimum 1,5 % og maksimum 3 % p.a.

Hvis den gældende regulerede leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen, er parterne efter udløbet af Udlejers uopsigelighedsperiode berettiget til at forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 13 i erhvervslejeloven.

Depositum
Lejer stiller en anfordringsgaranti svarende til 6 måneders leje og aconto drift i alt kr. 491.850,00 plus moms i alt 614.812,50.

Fremleje og afståelsesret
Lejer har ret til at fremleje af det lejede helt eller delvist. Lejer skal dog respektere evt. brugere med eksklusivret.

Det er en betingelse for fremlejeretten, at Lejeren, forinden fremleje finder sted og senest 4 uger før fremlejeforholdets påbegyndelse, til Udlejeren har fremsendt kopi af en bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem Lejeren og fremlejetageren.

Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Lejer har i Lejers uopsigelighedsperiode ret til at afstå lejemålet til en anden lejer til samme anvendelse (detailhandel) og i øvrigt på uændrede lejevilkår.

Såfremt Lejer afstår lejemålet, er Lejer forpligtet til at indestå som selvskyldnerkautionist frem til uopsigelighedsperiodens udløb for den indtrædende lejers betaling af den aftalte leje og andre pengeydelser i lejeforholdet, herunder istandsættelsesforpligtelser, forbrugsudgifter og driftsudgifter.

Lejer har ret til afståelse efter udløb af Lejers uopsigelighedsperiode til en af Udlejer godkendt lejer.

Lejer kan afstå til et koncernselskab uden begrænsninger - Lejer indestår i sådanne tilfælde som selvskyldner i Lejers uopsigelighedsperiode.

Lejer har ikke genindtrædelsesret.

Lejeforhold for PW Administration ApS

Det nedenfor anførte er direkte afskrift fra lejekontrakten.

Lejemålets omfang og anvendelse
Lejemålet er beliggende i nyopført bygning på andel af matr.nr. 529 m, Randers Markjorder, Lucernevej 77, 8920 Randers NV.

Det lejede areal er foreløbigt fastsat til ca. 500 m^{2*} bruttoetageareal. Det lejedes areal fastsættes endeligt ved en af Udlejer foretaget opmåling ved byggeriets færdiggørelse.
**Det lejede er efter færdiggørelsen opmålt til 499,9 m^2.*

Lejer har vederlagsfri brugsret til udenomsarealer og parkeringspladser på ejendommen, i fællesskab med øvrige brugere på ejendommen.

Det lejede skal anvendes til butik med dyrehandel og dertil knyttede aktiviteter og må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke helt eller delvist anvendes til andet formål.

Det er ikke Udlejer tilladt i ejendommen eller i tilstødende lokaler, der direkte eller indirekte måtte ejes af Udlejer, at udleje lokaler til virksomhed eller selv drive virksomhed, der konkurrerer med den virksomhed, der drives af Lejer.

Ikrafttrædelse og ophør
Lejemålet tager sin begyndelse den 1. oktober 2018.

Lejemålet kan af såvel Udlejer som Lejer opsiges med 6 måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned.

Fra Udlejers side kan lejemålet dog, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, tidligst opsiges 20 år efter ikrafttræden og med forudgående kontraktmæssigt varsel. Ved ikrafttræden den 1. oktober 2018 vil tidligst ophør være den 1. april 2039.

Fra Lejers side kan lejemålet tidligst opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til ophør 10 år efter ikrafttræden. Ved ikrafttræden den 1. oktober 2018 kan lejemålet således opsiges med forudgående kontraktmæssigt varsel til fraflytning den 1. april 2029.

Lejens størrelse og dens betaling
Den årlige leje er aftalt til kr. 500.000,00* ekskl. moms, som erlægges månedsvis forud hver den første i måneden med kr. 41.666,67.
**Lejen er pr. 01.01.2019 reguleret til årligt DKK 502.500.*

Lejens regulering
Én gang årligt den 1. januar forhøjes den hvert år pr. 31. december året før gældende leje i overensstemmelse med stigningen i nettoprisindekset. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen i det nævnte indeks fra oktober 2 år før til oktober måned 1 år før. Den årlige regulering er dog minimum 2,0 % og maksimum 4 % p.a.

Hvis den gældende regulerede leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen, er parterne efter udløbet af Lejers uopsigelighedsperiode berettiget til at forlange lejen reguleret til markedslejen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 13 i erhvervslejeloven. Lejen kan dog ikke nedsættes til et lavere niveau end begyndelseslejen.

Depositum
Senest 7 dage efter godkendt byggetilladelse til det af Udlejer påtænkte projekt, stiller Lejer overfor Udlejer et depositum i form af en anfordringsgaranti fra et anerkendt pengeinstitut svarende til 6 måneders leje og aconto drift i alt kr. 273.250,00 plus moms i alt 341.562,50.

Bankgarantien indestår til sikkerhed for ethvert mellemværende mellem Lejer og Udlejer i forbindelse med lejeforholdet, herunder til sikkerhed for Lejers forpligtelser i forbindelse med fraflytning.

Udlejer kan forlange, at bankgarantien reguleres således, at den til enhver tid svarer til 6 måneders leje med tillæg af moms.

Fremleje og afståelsesret
Lejer har ret til fremleje af det lejede helt eller delvist. Lejer skal dog respektere evt. brugere med eksklusivret.

Det er en betingelse for fremlejeretten, at Lejeren, forinden fremleje finder sted og senest 4 uger før fremlejeforholdets påbegyndelse, til Udlejeren har fremsendt kopi af en bekræftet genpart af den fulde skriftlige aftale mellem Lejeren og fremlejetageren.

Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Lejer har i Lejers uopsigelighedsperiode ret til at afstå lejemålet til en anden lejer til samme anvendelse og i øvrigt på uændrede lejevilkår.

Såfremt Lejer afstår lejemålet, er Lejer forpligtet til at indestå som selvskyldnerkautionist frem til uopsigelighedsperiodens udløb for den indtrædende lejers betaling af den aftalte leje og andre pengeydelser i lejeforholdet, herunder istandsættelsesforpligtelser, forbrugsudgifter og driftsudgifter.

Overførsel af den bestemmende indflydelse i det selskab, som er lejer, betragtes som afståelse.

Lejer har ret til afståelse efter udløb af Lejers uopsigelighedsperiode til en af Udlejer godkendt lejer.

Lejer har ikke genindtrædelsesret.

Foto fra den 27. februar 2019

Lejeniveauer

Randers, Lucernevej	**Petworld betaler**	**DKK 1.005,- pr. m² (2019)**
	thansen betaler	**DKK 1.004,- pr. m² (2019)**
Sammenlignelige ejendomme*:		
Roskilde	Elgiganten betaler	DKK 1.550,- pr. m² (2019)
	Petworld betaler	DKK 1.458,- pr. m² (2019)**
	thansen betaler	DKK 1.387,- pr. m² (2019)**
	JYSK betaler	DKK 1.363,- pr. m² (2019)
Hadsten	Jem & Fix betaler	DKK 1.224,- pr. m² (2019)
Holbæk	Elgiganten betaler	DKK 1.183,- pr. m² (2019)
Lystrup	Jem & Fix betaler	DKK 1.150,- pr. m² (2019)
Tranbjerg v/Aarhus	Jem & Fix betaler	DKK 1.105,- pr. m² (2019)
Hornslet	Jem & Fix betaler	DKK 1.103,- pr. m² (2019)
Frederiksværk	Jem & Fix betaler	DKK 990,- pr. m² (2019)
Kjellerup	Jem & Fix betaler	DKK 982,- pr. m² (2019)
Galten	Jem & Fix betaler	DKK 957,- pr. m² (2019)
Hinnerup	Jem & Fix betaler	DKK 904,- pr. m² (2019)
Viborg	Jem & Fix betaler	DKK 890,- pr. m² (2019)
Frederiksværk	thansen betaler	DKK 787,- pr. m² (2019)
	JYSK betaler	DKK 680,- pr. m² (2019)

*Ejendommene i hhv. Hadsten, Lystrup, Tranbjerg, Kjellerup, Galten, Hinnerup, Viborg og Frederiksværk samt thansen og Petworld i Roskilde er alle udbudt som K/S projekter af Blue Capital A/S i perioden 2014-2019.

**Lejemålene til Petworld og til thansen i Roskilde inkluderer et indskudt dæk. Foretages beregningen på baggrund af det samlede areal, inkl. indskudt dæk, er lejen DKK 1.323 pr. m² for thansen og DKK 1.045 pr. m² for Petworld.

Driftsudgifter for K/S Randers, Lucernevej 77 samt dennes komplementar

Regnskab hos revisor inkl. skattebilag	DKK 22.000,-
Selskabsadministration	DKK 120.000,-
Ejendomsadministration og bogføring	DKK 30.000,-
- heraf betaler Lejerne	(DKK 7.000,-)
Vedligeholdelse og renholdelse (Udlejers andel)	DKK 28.000,-
Skatter og afgifter	Betales af Lejer
Vand, varme og el	Betales af Lejer
Forsikring	Betales af Lejer
Omkostninger ved låneomlægning	Se uddybning
Samlede driftsudgifter for K/S Randers, Lucernevej 77	**DKK 193.000,-***

*Bemærk, at ovenstående tal er eksklusiv moms, da nærværende ejendom er momsregistreret, og kan derfor - modsat eksempelvis en boligudlejningsejendom - afløfte momsudgifter.

Drift og administration

Uddybende vedr. regnskab
Der udarbejdes hvert år årsrapport, revision og skattehæfte til ejerkredsen i K/S Randers, Lucernevej 77. Revisor er på valg ved hver ordinære generalforsamling.

Uddybende vedr. selskabsadministration
K/S Randers, Lucernevej 77 har indgået aftale med Blue Capital A/S om varetagelse af selskabsadministrationen.

For det udførte arbejde i henhold til aftalens ordlyd side 68-69, betales et årligt honorar på DKK 120.000,-.
Der faktureres fuldt administrationshonorar for første driftsår.

Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2024 og kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel. Herefter fortsætter aftalen fortløbende i 3-årige perioder, indtil den opsiges af én af parterne med et varsel på 6 måneder til en periodes udløb.

I tilfælde af ejendommens salg kan ejer opsige aftalen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Uddybende vedr. ejendomsadministration og bogføring
K/S Randers, Lucernevej 77 har indgået aftale med Taurus Ejendomsadministration om varetagelse af ejendomsadministration samt bogføring.

I aftalen er indbefattet aflevering af regnskabsmateriale til revisor for K/S Randers, Lucernevej 77 i forbindelse med den årlige regnskabsaflæggelse.

For det udførte arbejde i henhold til aftalens ordlyd side 66-67, betales et årligt honorar på DKK 30.000,-.

Aftalen er gensidig uopsigelig fra begge parters side i 6 måneder fra aftalens ikrafttræden. Herefter kan aftalen opsiges til ophør med 6 måneders forudgående varsel.

Uddybende vedr. vedligeholdelse og renholdelse
Det nedenfor anførte er direkte afskrift fra lejekontrakterne.

Al indvendig vedligeholdelse herunder fornøden fornyelse påhviler Lejeren, der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige. Det påhviler ikke Lejer at forny nagelfast inventar.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde og / eller forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder beslag, cisterner, haner, wc-skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, synlige elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår termostatventiler, filtre og lignende der har med driften af varme og udsugningsinstallationer at gøre, armaturer, lyskilder af enhver art samt installationer af det lejedes afløb og forsyning med vand, el og varme m.v. begrænset til disses tilslutning til hovedledningen, samt al vedligeholdelse af udvendige døre og porte.

Vedligeholdelse og fornyelse omfatter ikke skjulte installationer til afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation.

Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler Udlejer. Dog ikke Lejers ophængte skilte, antenner, flagstænger, py-

Omkostninger ej medtaget

Bestyrelsesansvarsforsikring
Bestyrelsesarbejdet i K/S Randers, Lucernevej 77 og lignende projekter er som udgangspunkt begrænset og udføres oftest vederlagsfrit af kommanditselskabets ejerkreds.

Blue Capital A/S anbefaler, at der tegnes bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring, hvilket vil påføre kommanditselskabet en årlig omkostning på DKK 7.000 -10.000,-.

Ekstern direktør til komplementarselskabet
Ønsker K/S Randers, Lucernevej 77, at der fra Blue Capital A/S indsættes en direktør i komplementarselskabet i stedet for et bestyrelsesmedlem tilbydes dette for et årligt vederlag på DKK 25.000,-.

Der er i budgettet ikke afsat ovenstående beløb til bestyrelsesansvarsforsikring samt direktionshonorar.

Driftsudgifter
Vedligeholdelse
Driftsudgifter til vedligeholdelse, som påhviler Udlejer, kan naturligvis afvige i såvel positiv som negativ retning for K/S Randers, Lucernevej 77.

loner og lignende.

Udlejer har den udvendige renholdelsespligt (fejning, snerydning og saltning) af fælles udenomsarealer, herunder parkeringspladser og varekørselsarealer. Udgifterne betales af lejer forholdsmæssigt med de øvrige ejere/brugere. Lejer har selv renholdelses og vedligeholdelsesforpligtelsen af de arealer hvor Lejer har eksklusiv brugsret.

Der er årligt afsat DKK 28.000,- til vedligeholdelse af ejendommen svarende til DKK 20,- pr. m^2. Beløbet reguleres hvert år i budgetterne med 2%.

Uddybende vedr. skatter og afgifter
Jf. lejekontrakten betales udgifter til skatter og afgifter af Lejer udover selve lejen.

Uddybende vedr. vand, varme og el
Jf. lejekontrakten betales udgifter til vand, varme og el af Lejer udover selve lejen.

Uddybende vedr. forsikring
Det påhviler Udlejeren at holde bygningen bygnings- og brandforsikret. Alle andre forsikringer påhviler Lejer, herunder eventuelt glasforsikring. Ønsker Lejeren sådan forsikring tegnes den af Lejeren selv for egen regning, idet Lejeren bærer den fulde risiko for glas og sanitet. Lejer betaler bygningsforsikringen via fælles driftregnskab.

Forsikringen, der er tegnet gennem Gjensidige Forsikring, er en Erhvervsbygningsforsikring inkl. All Risk dækning med en selvrisiko på DKK 5.103,- (2019). All Risk dækning kaldes hos Gjensidige Forsikring "Pludselig skade".

Ejendommen er derfor forsikret ud over almindeligt dækningsomfang for tilsvarende ejendomme.

Forsikringsdokumenter kan rekvireres hos Blue Capital A/S.

Forsikringen er tegnet på baggrund af et samlet samarbejde omkring K/S selskaberne administreret hos Blue Capital A/S - hvorfor selskabsadministrationsaftalen er en betingelse for dækningen på de tilbudte vilkår.

Uddybende vedr. omkostninger ved låneomlægning
Der budgetteres med låneomlægning i hhv. år 2023, 2028 og 2033, hvor realkreditlånet omlægges og forhøjes til den oprindelige hovedstol. Der er ved hver låneomlægning budgetteret med en samlet omkostning på DKK 65.000,- (*læs mere om låneomlægning/gældspleje side 39*).

Heraf er de DKK 35.000,- honorar til Blue Capital A/S for varetagelse af arbejdet omkring låneomlægningen, jf. selskabsadministrationsaftalen side 68-69.

Der er derudover afsat DKK 30.000,- til realkreditinsttuttet. Den endelige omkostning til realkreditinstituttet kendes ikke før tidspunktet for låneomlægningen. Det står naturligvis K/S'et frit, om der ønskes låneomlægning.

Finansiering af ejendommens køb

Realkreditlån
1. prioritet:
Hovedstol på DKK 12.690.000,- (svarende til 69,7% belåning).

- hvor restgælden er DKK 12.428.440,- pr. den 1. august 2019 ved investorernes overtagelse af anparterne, da lånet er udbetalt ved overtagelsen af ejendommen pr. den 1. februar 2019.

Ved løbende gældspleje antages det, at 1. prioriteten ved hver låneomlægning forhøjes til den oprindelige hovedstol, DKK 12.690.000,-.

Låntype
Er optaget som F5 lån med 20 års løbetid.

Afdragsprofil
Lånet afdrages som annuitet over 20 år uden indledende afdragsfrihed. Lånet har en restløbetid på 19 år og 5 måneder ved overtsagelse af anparterne i K/S Randers, Lucernevej 77 pr. den 1. august 2019.

Bidrag
Bidragssatsen udgør 1,20% p.a.

Rente
Lånet **er optaget** med en rente svarende til 0,18%. Renten er frem til 1. oktober 2023 således 1,38% inkl. bidrag. Derefter budgetteres med en rente på 2,20% inkl. bidrag.

Banklån
2. prioritet:
Hovedstol på DKK 2.300.000,- (svarende til 12,6% belåning).

- kreditfaciliteten nedbringes ikke i perioden fra ejendommens overtagelse og frem til den 1. august 2019 ved investorernes overtagelse af anparterne.

Låntype
Er optaget som en erhvervskredit.

Afdragsprofil
Løbende nedskrivning over 7 år og med årlig genforhandling.

Rente
En variabel debetrente på aktuelt 4,25%.

Bemærk, at der i budgetterne budgetteres med en rente svarende til 5,00% på banklånet.

Af konkurrencemæssige hensyn er långiverne anonymiseret i prospektet. Kopi af lånedokumenterne kan dog rekvireres hos Blue Capital A/S.

> ***"Bemærk, at realkreditlånet allerede er optaget som et F5 lån. Der budgetteres med en rentesats på 5,00% på banklånet*."***
>
> ****Den aktuelle rentesats på banklånet er p.t. 4,25%.***

Sikkerhedsstillelse overfor realkreditinstitut
Pant
Almindeligt pant i ejendommen.

Sikkerhedsstillelse overfor bank
Kaution
Proratarisk selvskyldnerkaution fra ejerkredsen fordelt efter ejerandelene for i alt DKK 2.300.000,- (svarende til DKK 230.000,- ved 10% ejerskab). Kautionen nedskrives i takt med kredittens afvikling

Pant
Ejerpantebrev på DKK 2.300.000 med pant i ejendommen næst efter realkreditinstituttet.

Transport
Transport i huslejebetalingen/lejekontrakterne.

Øvrige betingelser
Evt. udskiftning af Blue Capital som administrator fordrer bankens godkendelse.

Sikkerhedsstillelse overfor både bank og realkreditinstitut
Udbyttebegrænsning
Fremtidige udbyttebetalinger fra K/S Randers, Lucernevej 77 skal på forhånd godkendes af banken og realkreditinstituttet.

Gældspleje

Ejendommens køb er finansieret som skitseret på side 38.

Rentetilpasning
Realkreditlånet er optaget som et F5 lån, der refinansieres hvert 5. år. Første rentetilpasning vil ske med virkning fra den 1. oktober 2023.

Budget med løbende gældspleje
Der budgetteres i prospektet med løbende gældspleje, hvor realkreditfinansieringen hvert 5. år omlægges og forhøjes ud fra en forventning om, at ejendommens belåningsværdi som minimum udgør købesummen i 2019.

Der budgetteres med følgende låneomlægninger på refinansierings-/rentetilpasningstidspunktet for F5 lånet:

År 2023: 1. prioriteten omlægges og forhøjes til den oprindelige hovedstol på DKK 12.690.000,- med samme afdragsprofil, samt rente- og bidragssats som skitseret på side 38.

År 2028: 1. prioriteten omlægges og forhøjes til den oprindelige hovedstol på DKK 12.690.000,- med samme afdragsprofil, samt rente- og bidragssats som skitseret på side 38.

År 2033: 1. prioriteten omlægges og forhøjes til den oprindelige hovedstol på DKK 12.690.000,- med samme afdragsprofil, samt rente- og bidragssats som skitseret på side 38.

Budget uden løbende gældspleje
Budgettet på side 63 er udarbejdet ud fra antagelsen om, at der ikke foretages løbende gældspleje i form af låneomlægning i budgetperioden. Budgettet tager dermed direkte udgangspunkt i afdragsprofilen fra det allerede optagede lån.

Budgettet uden løbende gældspleje er primært optrykt i prospektet for at belyse, at det ikke er en nødvendig forudsætning for selskabets likviditet at lave løbende gældspleje.

"Ved 10% ejerskab af K/S Randers, Lucernevej 77 er hæftelsen DKK 230.000,-"

Hæftelse generelt

Investors hæftelse er opgjort med udgangspunkt i lånevilkårene for realkredit- og banklånet optaget ved ejendommens overtagelse i 2019. Hæftelsen er således opgjort ud fra budgettet på side 63, som er udarbejdet med antagelsen om, at der ikke sker løbende låneomlægning/gældspleje.

Der budgetteres i prospektets styringsbudget på side 57-60 med løbende gældspleje, hvor realkreditfinansieringen hvert 5. år omlægges og forhøjes ud fra en forventning om, at ejendommens belåningsværdi som minimum udgør købesummen i 2019.

Afhængig af belåningsmuligheder ved låneomlægning kan finansieringsgivers krav til hæftelse fra ejerkredsen afvige fra den oprindelige finansiering i positiv eller negativ retning.

Såfremt kravet til hæftelse fra ejerkredsen – mod forventning – måtte stige ifm. med en evt. låneomlægning, gør vi opmærksom på selskabets vedtægter § 16.3, hvor det fremgår at forhøjelse af hæftelsen alene kan ske med tilsagn fra den enkelte kommanditist.

Som investor i K/S Randers, Lucernevej 77 kender du således din fulde hæftelse fra start.

Kommanditselskabets stamkapital er fastsat til det faktiske indskudte beløb, som er DKK 510.000,- pr. 10% ejerskab.

Dermed er der ingen resthæftelse over for kommanditselskabet, og investor kender sin maksimale hæftelse fra første dag.

Der hæftes over for 2. prioriteten med en proratarisk selvskyldnerkaution for i alt DKK 230.000,- v/10% ejerskab. Hæftelsen nedskrives i takt med kredittens afvikling.

Der hæftes ikke over for 1. prioriteten.

Den samlede hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere v/10% ejerskab er således ved projektets start DKK 230.000,-.

Investors hæftelse v/10% ejerskab

Investors starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere v/10% ejerskab er DKK 230.000,-.

Investors hæftelse ophører ved 2. prioritetens endelige indfrielse, hvilket er inden udløb af Lejernes bindingsperiode, jf. budget.

Investors budgetterede hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere pr. 10% andel er således som følgende (udarbejdet under antagelse om, at der ikke sker løbende låneomlægning/gældspleje):

2019: DKK 220.106,-
2020: DKK 205.249,-
2021: DKK 186.906,-
2022: DKK 146.660,-
2023: DKK 102.764,-
2024: DKK 57.403,-
2025: DKK 6.928,-
2026: DKK 0,-

Den indledende bindingsperiode for Lejerne er frem til 1. april 2029.

Bemærk, at ovenstående er beregnet ud fra den optagede finansiering i 2019 og på baggrund af en rente på 2. prioriteten, der aktuelt er højere end den faktiske rente. Hertil kommer de løbende rentebesparelser på baggrund af momskredit og månedsvis/kvartalsvis forudbetalt husleje, der vil påvirke selskabets drift i en yderligere positiv retning.

Ejerkredsens hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere forventes derfor at være reduceret hurtigere end ovenfor skitseret.

Bemærk, at den indskudte kapital på DKK 515.000,- v/10% ejerskab ikke er medtaget i ovenstående beregning.

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital er for investor med 10% ejerskab DKK 745.000,-.

Pro rata vs. solidarisk hæftelse

Ved pro rata hæftelse hæfter kommanditisten kun ud fra kommanditistens låneandel.

Dvs. ejer kommanditisten 10 % af et K/S med gæld for DKK 2,5 mio. – og der er afgivet pro rata hæftelse for det fulde beløb – hæfter kommanditisten med DKK 250.000,-.

Ved solidarisk hæftelse hæfter den enkelte kommanditist ubegrænset for alle DKK 2,5 mio. uanset ejerandelens størrelse.

I K/S Randers, Lucernevej 77 er der afgivet pro rata hæftelse for 2. prioriteten for i alt DKK 230.000,- v/10% ejerskab.

Hver investor kender således sin maksimale hæftelse fra første dag.

Scenarier pr. 1. april 2029

Nedenstående scenarier tager udgangspunkt i lånevilkårene for realkredit- og banklånet optaget ved ejendommens overtagelse i 2019 - og dermed budgettet på side 63, hvor der ikke foretages løbende låneomlægning. Der tages udgangspunkt i disse forudsætninger, da de konkrete vilkår efter en låneomlægning kan afvige afhængigt af belåningsmulighederne.

INGEN YDERLIGERE INDBETALINGER TIL K/S'et
Investors hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere ophører ved 2. prioritetens indfrielse, og risikoen er således primært relateret til Lejernes evne til at opfylde deres forpligtelse i lejekontrakten, der for Lejerne er bindende frem til den 1. april 2029.

Fraflytter en eller begge Lejere mod forventning i 2029 - og er det ikke muligt at genudleje lejemålet på tilsvarende vilkår eller bedre - er det naturligvis til gene for ejerkredsen.

For at illustrere den lave risikoprofil, har vi nedenfor belyst scenarier, hvor det ikke er muligt at genudleje på samme vilkår.

- dermed de risici, der er for manglende formueforøgelse, samt eventuelle udfordringer ejerkredsen måtte stå over for, ved udløb af Lejernes bindingsperiode.

Der tages udgangspunkt i budgetterne pr. 1. april 2029.

Salg af ejendom pr. 1. april 2029

Lejekontraktens indledende bindingsperiode for begge Lejere udløber den 1. april 2029. K/S'et har (jf. budget) pr. 1. april 2029 en restgæld over for 1. prioriteten på DKK 6.414.331,-.

Sælges ejendommen den 1. april 2029 til DKK 6.414.331,- modsvarer salgsprisen således, at restgælden til realkreditlånet indfries.

Ovenstående modsvarer, at ejendommen må tabe op til 65% i værdi i forhold til den oprindelige købesum.

Sælges ejendommen til ovenstående salgspris eller mindre, modtager ejerkredsen ingen udlodning i forbindelse med salget fra K/S Randers, Lucernevej 77 til dækning af tab af indskudt kapital og/eller restgæld på investorindskudslån.

Ved løbende låneomlægning, hvor restgælden forhøjes, skal ejendommen sælges til en højere salgspris, før ejerkredsen modtager udlodning i forbindelse med et salg. Ejerkredsen vil dog i dette tilfælde som udgangspunkt have modtaget større udlodninger i tidligere driftsår.

Fradrag for tab og beskatning af kursgevinst
Det bør bemærkes, at ved realisering af tab på en afskrivningsberettiget ejendom (salgsværdi ift. den skattemæssigt nedskrevne værdi), opnås der et underskud til fremførsel inden for K/S'et, der ikke kan modregnes i anden indkomst.

Det bør bemærkes, at sælges ejendommen til under restgælden, kan der forekomme beskatning ved en evt. kursgevinst.

Genudlejning

Såfremt en eller begge Lejere ikke ønsker at fortsætte lejekontrakten efter udløb af bindingsperioden, er der nedenfor udarbejdet scenarier, der viser, hvilken lejeindtægt ejendommen (begge lejemål) samlet skal genudlejes til, før de i prospektet budgetterede forpligtelser kan dækkes. Ved genudlejning skal konkurrenceklausulerne beskrevet side 26 bemærkes.

<u>Budget uden løbende gældspleje</u>
Hvis driftsomkostningerne og ydelsen på lånene antages at være uændrede, vil en samlet lejeindtægt for K/S Randers, Lucernevej 77 i år 2030 på DKK 1.006.741,- være nok til, at ejendommens omkostninger dækkes samt servicering af renter og afdrag.

Dette er en 40% lavere leje, end den budgetterede.

<u>Budget med løbende gældspleje</u>
Hvis der foretages låneomlægning på budgetterede vilkår, vil en samlet lejeindtægt for K/S Randers, Lucernevej 77 i år 2030 på DKK 1.088.513,- være nok til, at ejendommens omkostninger dækkes samt servicering af renter og afdrag.

Dette er en 36% lavere leje, end den budgetterede.

Vurderingen af ovenstående lejeniveauer kan sammenholdes med T. Hansen Gruppen A/S' leje i 2030 (ud fra den aftalte minimumsregulering) på DKK 1.064.130.

Indbetalinger til projektet

Der budgetteres ikke med løbende indbetalinger til projektet. Det gælder både år 1 og løbende driftsår.

Ejendommens drift kan - selv med konservative budgetforudsætninger - servicere såvel renter som afdrag på lånene.

Finansiering af investorindskud
Optimal skatteplanlægning er bl.a. at nedbringe privat gæld frem for at indskyde beskattede midler i virksomhedsordningen. Dette fordi renteudgifter tilknyttet virksomhedsordningen som udgangspunkt har større fradragsværdi end renteudgifter tilknyttet privat gæld.

Blue Capital A/S har en lang række finansielle samarbejdspartnere både inden for bank og realkredit.

Realkreditten skal naturligvis have pant i fast ejendom og tilbyde den billigste finansiering med den længst mulige løbetid.

Finansiering af investorindskuddet kræver som udgangspunkt ikke pant/transport i andet end investors ejerandel i K/S Randers, Lucernevej 77, samt en gruppelivsforsikring til dækning ved dødsfald, hvorfor vi kan tilbyde projektet 100% finansieret for investor uden yderligere pantsikkerhed.

Som investor kan du forvente at få finansieret investorindskuddet til en attraktiv rente og løbetid gennem vores finansielle samarbejdspartnere.

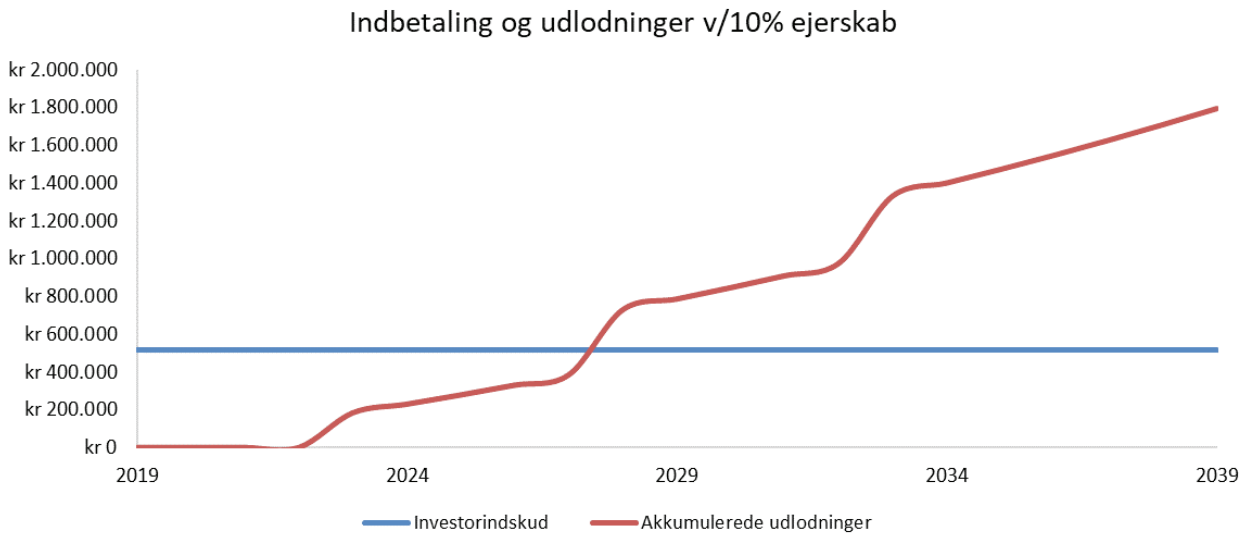
Stiftelsesgebyret vil være ca. DKK 7.000,- og udgiften til gruppelivsforsikringen vil årligt være ca. DKK 2.900,-.

Dit køb er ikke forpligtende, såfremt Blue Capital A/S ikke tilvejebringer et tilfredsstillende tilbud på det individuelle investorindskudslån. Det er i øvrigt dig, der afgør, om det tilvejebragte tilbud er tilfredsstillende.

Ønsker du at foretage kontantindbetaling:
- Eksempelvis på baggrund af opsparet overskud i virksomhedsordningen, er dette muligt med op til DKK 515.000,- v/ 10% ejerskab.*

Se budget for privatinvestor med kontantindskud side 58.

**Dog således, at DKK 5.000,- pr. 10% ejerskab til selskabskapitalen i komplementarselskabet ikke kan indbetales med VSO midler.*



"Der budgetteres med løbende udlodninger fra år 2023."

Udlodninger fra projektet

Hvert 5. år er Blue Capital A/S forpligtet til - efter forespørgsel fra ejerkredsen - at afsøge muligheden for omlægning af selskabets lån på bedst mulige vilkår, jf. selskabsadministrationsaftalen side 68-69.

Der budgetteres derfor i prospektet med løbende gældspleje, hvor realkreditfinansieringen hvert 5. år omlægges og forhøjes. Den løbende gældspleje er beskrevet på side 39.

Første låneomlægning foretages i budgetterne i år 2023 (som er refinansieringstidspunkt for F5 lånet), hvor en del af provenuet fra forhøjelsen af realkreditfinansieringen bruges til at indfri banklånet, mens den resterende del af provenuet - samt en del af driftsresultatet - udloddes til ejerkredsen.

Dette resulterer, jf. budgetterne, i en udlodning på DKK 183.867,- v/10% ejerskab allerede i år 2023, hvilket svarer til ca. 36% af investorindskuddet.

Derefter budgetteres med årlige udlodninger svarende til den del af driftsresultatet, der ikke anvendes til afdrag på realkreditfinansieringen, og i hhv. år 2028 og 2033 udloddes yderligere provenuet fra en låneomlægning.

De årlige udlodninger i budgetperioden fremgår i tabellen på denne side.

Beslutning om udlodning foretages årligt på den ordinære generalforsamling og **skal altid godkendes af finansieringsgivere**. Udlodningen kan således variere i såvel positiv som negativ retning i forhold til budgettet, ligesom den kan foretages såvel før som efter det budgetterede tidspunkt.

"Udlodninger skal altid godkendes af finansieringsgivere."

Udlodningsprofilen i budgettet er derudover med forventning om, at ejendommens belåningsværdi som minimum udgør købesummen i 2019, og at der opnås vilkår ved hver låneomlægning som beskrevet på side 39.

Budgettet på side 63 er udarbejdet ud fra antagelsen om, at der ikke foretages løbende gældspleje i form af låneomlægning i budgetperioden.

Budgetteret udlodning v/10% ejerskab ved løbende gældspleje

	Investor-indskud	Udlodning i DKK	Akkumulerede udlodninger i DKK	Akkumulerede udlodninger i %
2019	-515.000	0	0	0%
2020	0	0	0	0%
2021	0	0	0	0%
2022	0	0	0	0%
2023	0	183.867	183.867	36%
2024	0	46.040	229.908	45%
2025	0	48.862	278.769	54%
2026	0	51.725	330.494	64%
2027	0	54.631	385.125	75%
2028	0	344.427	729.552	142%
2029	0	57.038	786.590	153%
2030	0	60.041	846.631	164%
2031	0	63.090	909.721	177%
2032	0	66.185	975.906	189%
2033	0	356.173	1.332.078	259%
2034	0	68.978	1.401.057	272%
2035	0	72.180	1.473.237	286%
2036	0	75.430	1.548.667	301%
2037	0	78.730	1.627.397	316%
2038	0	82.080	1.709.477	332%
2039	0	85.481	1.794.958	349%

"Såfremt de samlede erhvervelsesomkostninger overstiger de i prospektet anførte, fratrækkes differencen i udbyderhonoraret."

Køb af ejendommen

Ejendommen er overtaget til en samlet købesum på	DKK	18.209.666,-

Købesummens fordeling		
Ejendommens anskaffelsessum er mellem Køber og Sælger aftalt fordelt som anført nedenfor:		
Købesum for bygninger og installationer	DKK	16.209.666,-
Købesum for grund	DKK	2.000.000,-

Blue Capital A/S må som altid tage forbehold for, om SKAT kan acceptere denne fordeling af købesummen, herunder afskrivningsgrundlaget.

Erhvervelsesomkostninger		
Honorar til Blue Capital A/S* *Svarende til 4% af købesummen ekskl. handelsomkostninger.*	DKK	728.387,-
Tinglysning af skøde	DKK	110.460,-
Tinglysning af lån	DKK	228.170,-
Etableringsgebyr for lån	DKK	71.990,-
Juridisk due diligence - herunder udarbejdelse af rapport	DKK	40.000,-
Advokaterklæring og forhandling/tilretning af købsaftale	DKK	35.000,-
Advokats stiftelse af selskab	DKK	5.000,-
Revisorerklæring	DKK	35.000,-
Markedsføringsomkostninger og tryk	DKK	100.000,-
Byggeteknisk gennemgang	DKK	25.000,-
Samlede erhvervelsesomkostninger	**DKK**	**1.379.007,-**

*Bemærk, at Blue Capital A/S foruden udbyderhonoraret har en bruttofortjeneste på den løbende selskabsadministration, herunder særligt første tre driftsår, hvor Blue Capital A/S fakturerer et særskilt administrationshonorar på samlet DKK 546.290,-. Se uddybende side 5.

Omkostningsfordelingen mellem ovenstående kan afvige, dog aldrig således, at Blue Capitals honorar overstiger det anførte beløb. Såfremt de samlede erhvervelsesomkostninger overstiger de i prospektet anførte, fratrækkes differencen i Blue Capitals honorar.

Erhvervelsesomkostningerne er yderligere beskrevet i forhold til *budgetforudsætninger på side 52-53*.

SILVAN
SILVAN
REMA 1000
REMA 1000
thansen
VELKOMMEN
SKIUDSTYR
petworld
VELKOMMEN
Vi matcher ALT
thansen
petworld

Ejendommens årlige afkast

Ejendommens årlige afkast beregnes således:

Årlig nettohusleje
——————— = **X%**
Købesum

Ejendommens startafkast er 7,52% og stigende, da lejen reguleres hvert år.

Beregning af ejendommens startafkast:

Årlig nettohusleje:
DKK 1.369.875
——————— = 7,52%
Købesum:
DKK 18.209.666

Omkostninger ved låneomlægning er ikke inkluderet i hhv. ejendommens årlige afkast og K/S Randers, Lucernevej 77's årlige afkast, idet dette vedrører ejendommens finansiering, og således må henføres til den samlede finansieringsudgift.

K/S Randers, Lucernevej 77's årlige afkast (nettoafkast)

Som beskrevet på side 44 er der en række handelsomkostninger forbundet med ejendommens køb.

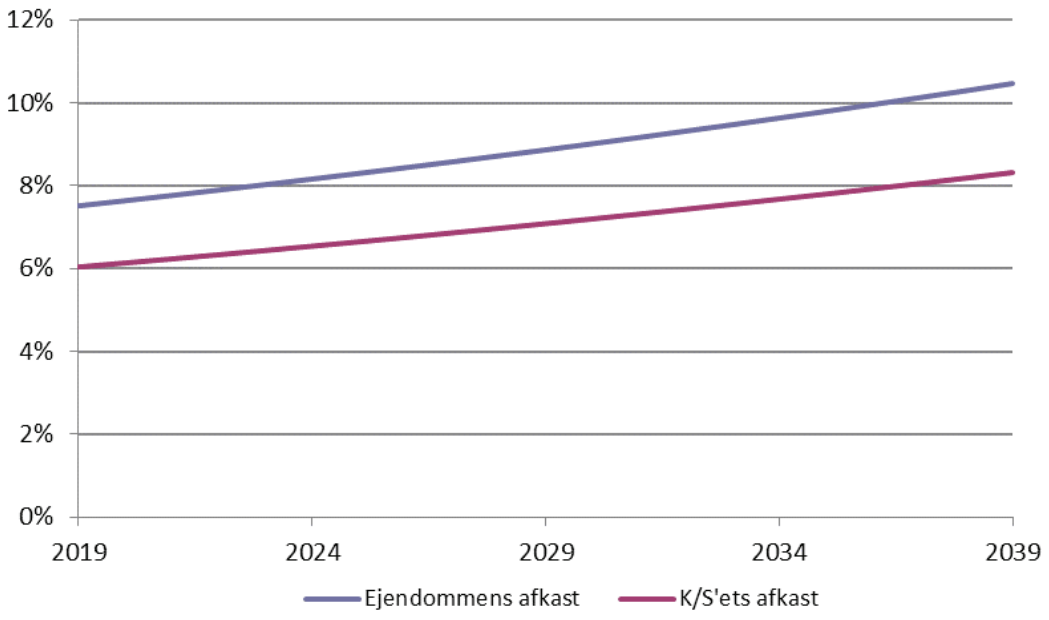
Der påløber "faste" omkostninger såsom omkostninger til stempelafgifter til staten og omkostninger i forbindelse med optagelse af lån etc. Herudover er der for K/S Randers, Lucernevej 77 erhvervelsesomkostninger i form af honorar til Blue Capital A/S samt udgifter til advokat- og revisorerklæring*.

*Bemærk, at de fleste af disse omkostninger er fradragsberettigede enten i år 1, løbende over budgetperioden eller ved ejendommens salg.

Udgifter relateret til drift af K/S:
Som beskrevet på side 36-37 er der ligeledes udgifter relateret til driften af K/S Randers, Lucernevej 77, der ikke medtages i en afkastberegning på ejendommen. Dette er udgifter til selskabsadministration, revision og bogføring.

Beregning af K/S Randers, Lucernevej 77's startafkast:

Årlig husleje: minus selskabsomkostninger*:
DKK 1.405.875 DKK 193.000
——————— = 6,02%
Købesum inkl. ALLE omkostninger:
DKK 20.134.963



	Nettoindtægt for ejendom	Ejendommens afkast	Nettoindtægt for K/S *	K/S'ets afkast*
Startforrentning 2019		7,52%	*fulde købesum og samtlige omkostninger	6,02%
2020	kr. 1.392.616	7,65%	kr. 1.232.476	6,12%
2021	kr. 1.415.743	7,77%	kr. 1.252.401	6,22%
2022	kr. 1.439.265	7,90%	kr. 1.272.655	6,32%
2023	kr. 1.463.187	8,04%	kr. 1.293.245	6,42%
2024	kr. 1.487.517	8,17%	kr. 1.314.176	6,53%
2025	kr. 1.512.261	8,30%	kr. 1.335.453	6,63%
2026	kr. 1.537.427	8,44%	kr. 1.357.084	6,74%
2027	kr. 1.563.023	8,58%	kr. 1.379.072	6,85%
2028	kr. 1.589.055	8,73%	kr. 1.401.425	6,96%
2029	kr. 1.615.532	8,87%	kr. 1.424.149	7,07%
2030	kr. 1.642.460	9,02%	kr. 1.447.250	7,19%
2031	kr. 1.669.849	9,17%	kr. 1.470.735	7,30%
2032	kr. 1.697.705	9,32%	kr. 1.494.609	7,42%
2033	kr. 1.726.038	9,48%	kr. 1.518.880	7,54%
2034	kr. 1.754.855	9,64%	kr. 1.543.554	7,67%
2035	kr. 1.784.165	9,80%	kr. 1.568.637	7,79%
2036	kr. 1.813.976	9,96%	kr. 1.594.138	7,92%
2037	kr. 1.844.298	10,13%	kr. 1.620.063	8,05%
2038	kr. 1.875.139	10,30%	kr. 1.646.420	8,18%
2039	kr. 1.906.508	10,47%	kr. 1.673.214	8,31%

Ejendommens start- og løbende afkast er væsentlige parametre i vurderingen af den samlede investering, men bør aldrig betragtes isoleret, da en række andre faktorer har samme – eller større - indflydelse på den samlede investering.

Nedenfor er **tre punkter,** som vi i Blue Capital A/S mener, er vigtige at have for øje:

- For det første bør man som investor vurdere sikkerheden for, at det budgetterede afkast rent faktisk opnås.

Er der eksempelvis risiko for, at indtægterne udebliver pga. lejetomgang og er indtægten fastlagt på baggrund af markedskræfter eller statslige subsidieordninger.

- For det andet bør man ved en ejendomsinvestering, såvel som i andre investeringer, hvortil der indgår en hel eller delvis finansiering (eksempelvis kreditforeningslån), medtage de løbende renteomkostninger.

En investering med eksempelvis et startafkast på 10% og en gennemsnitlig rente på finansieringen svarende til 7,5% giver således ikke et bedre årligt driftsresultat end en investering med et startafkast på 6% og en gennemsnitlig rente på 3,5%.

- For det tredje bør man medtage, hvorvidt aktivets værdi er konstant, stiger eller falder i budgetperioden.

Ovenstående afkastberegninger medregner ikke en evt. værdistigning i selve aktivet. Stiger ejendommens værdi som budgetteret, er dette derfor en væsentlig parameter i relation til den samlede formueforøgelse.

Forrentning af Indskudt Egenkapital

Ejendommens - og K/S'ets - årlige afkast giver et optimalt grundlag for sammenligning af to identiske investeringsejendomme. Derfor anvendes det som udgangspunkt også i alle salgsopstillinger fra erhvervsmæglere. Afkastet er imidlertid baseret på en kontant handel og tager dermed ikke højde for ejendommens finansiering.

Et nøgletal, der tager højde for ejendommens finansiering, er "Forrentning af Indskudt Egenkapital". Dette nøgletal påvirkes som hovedregel positivt, når den samlede vægtede finansieringsrente er mindre end K/S'ets årlige afkast.

Den indskudte egenkapital er på DKK 5.150.000,-, bestående af K/S'ets stamkapital på DKK 5.100.000,- tillagt komplementarens selskabskapital på DKK 50.000,-.

Beregningerne foretages både før og efter værdiregulering (af ejendom og handelsomkostninger).

Ved sammenligning af forrentning af indskudt egenkapital mellem to projekter, er det vigtigt at være opmærksom på, at nøgletallet påvirkes negativt af bl.a. følgende forhold:

- Lav gearing fra projektets start (som ofte medfører en lavere kaution)
- Lang rentebindingsperiode på selskabets lån
- Konservative budgetforudsætninger

Nøgletallet påvirkes ligeledes negativt af samme forhold som ejendommens startafkast, som bl.a. kan være:

- Lang bindingsperiode for Lejer
- God beliggenhed
- Lav tomgangsrisiko

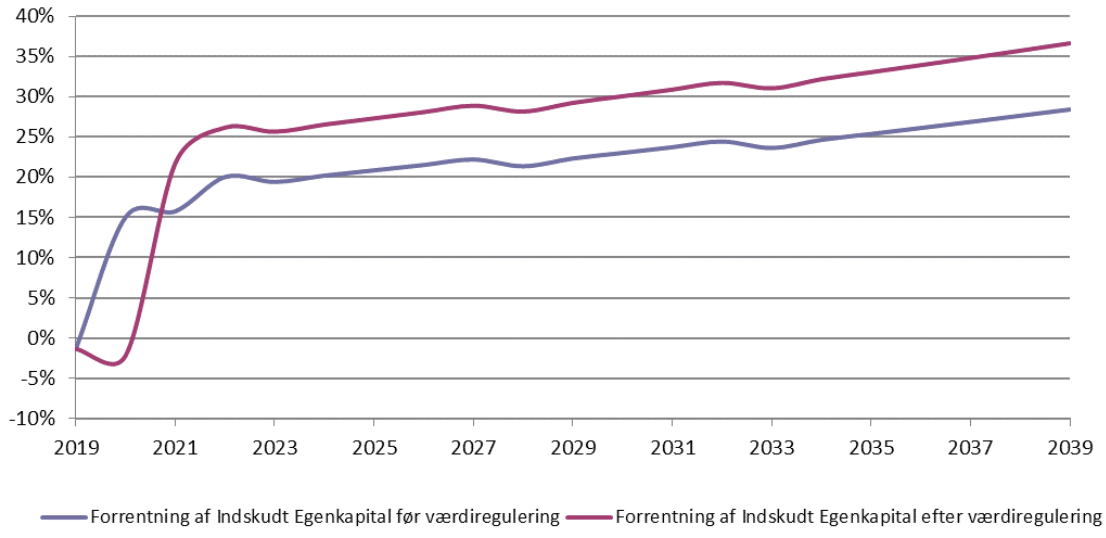
Det er derfor vigtigt at sammenholde forrentningen med projektets sikkerhed, idet en højere sikkerhed kan være ensbetydende med en lavere forrentning.

Forrentning af Indskudt Egenkapital før værdiregulering:

$$\frac{\text{Driftsresultat før værdiregulering}_t}{\text{Indskudt Egenkapital: DKK 5.150.000}} = \mathbf{X\%}$$

Forrentning af Indskudt Egenkapital efter værdiregulering:

$$\frac{\text{Driftsresultat efter værdiregulering}_t}{\text{Indskudt Egenkapital: DKK 5.150.000}} = \mathbf{X\%}$$



"Indskudt egenkapital forrentes i gennemsnit årligt med 21,46% i budgetperioden blot på baggrund af driften før værdiregulering."

Budget med løbende gældspleje

Nedenstående tabel viser, at der i budgetperioden 2019-2039 for K/S Randers, Lucernevej 77 er en gennemsnitlig årlig forrentning af indskudt egenkapital før værdiregulering på **21,46%** og en gennemsnitlig årlig forrentning af indskudt egenkapital efter værdiregulering på **27,04%**.

Der er således en høj forrentning af den indskudte egenkapital og samtidig en høj sikkerhed i projektet.

Desuden påvirkes nøgletallet negativt af den løbende låneomlægning, som resulterer i en højere renteudgift i budgetperioden, idet en del af opsparingen/friværdien i selskabet belånes og udloddes til ejerkredsen. Dertil er der i budgetterne omkostninger ved hver låneomlægning.

For opgørelse af forrentning af indskudt egenkapital i forhold til budgettet uden løbende gældspleje henvises til side 62.

Såfremt investor får finansieret en del af investorindskuddet, vil forrentningen af den indskudte kapital som udgangspunkt blive højere på grund af den øgede gearing.

	Driftsresultat før værdiregulering	Forrentning	Driftsresultat efter værdiregulering	Forrentning
2019	kr (68.791)	-1,3%	kr (68.791)	-1,3%
2020	kr 773.481	15,0%	kr (109.838)	-2,1%
2021	kr 809.440	15,7%	kr 1.120.364	21,8%
2022	kr 1.029.583	20,0%	kr 1.345.835	26,1%
2023	kr 997.715	19,4%	kr 1.319.388	25,6%
2024	kr 1.038.166	20,2%	kr 1.365.355	26,5%
2025	kr 1.072.154	20,8%	kr 1.404.955	27,3%
2026	kr 1.106.622	21,5%	kr 1.445.134	28,1%
2027	kr 1.141.577	22,2%	kr 1.485.899	28,9%
2028	kr 1.098.331	21,3%	kr 1.448.566	28,1%
2029	kr 1.148.139	22,3%	kr 1.504.390	29,2%
2010	kr 1.183.951	23,0%	kr 1.546.324	30,0%
2031	kr 1.220.273	23,7%	kr 1.588.875	30,9%
2032	kr 1.257.114	24,4%	kr 1.632.054	31,7%
2033	kr 1.215.785	23,6%	kr 1.597.175	31,0%
2034	kr 1.267.543	24,6%	kr 1.655.496	32,1%
2035	kr 1.305.338	25,3%	kr 1.699.969	33,0%
2036	kr 1.343.677	26,1%	kr 1.745.103	33,9%
2037	kr 1.382.568	26,8%	kr 1.790.909	34,8%
2038	kr 1.422.020	27,6%	kr 1.837.397	35,7%
2039	kr 1.462.042	28,4%	kr 1.884.579	36,6%
Gennemsnit		**21,46%**		**27,04%**

Formueforøgelse for investor

Formueforøgelsen for investor v/10% ejerskab er opgjort i budgetterne på side 58-60 og viser investors provenu ved et salg af ejendommen eller K/S anparterne et respektivt år i budgetperioden.

I opgørelsen af provenuet er investorindskuddet på DKK 515.000,- v/10% ejerskab ikke medtaget, hvorfor det netop **viser forøgelsen af investors formue** ved deltagelse i projektet.

Nedenstående graf illustrerer, hvordan formueforøgelsen vokser ud fra længden på investeringshorisonten. Dette er på baggrund af opsparingen i selskabet (ejendomsværdistigning og gældsafvikling), samt løbende udlodninger til investor. Der tages udgangspunkt i formueforøgelsen inkl. ejendomsværdistigning.

I nedenstående graf er formueforøgelsen v/10% ejerskab illustreret for hhv.:

- Privatinvestor med 100% finansieret indskud
- Privatinvestor med kontantindskud
- Selskabsinvestor med kontantindskud

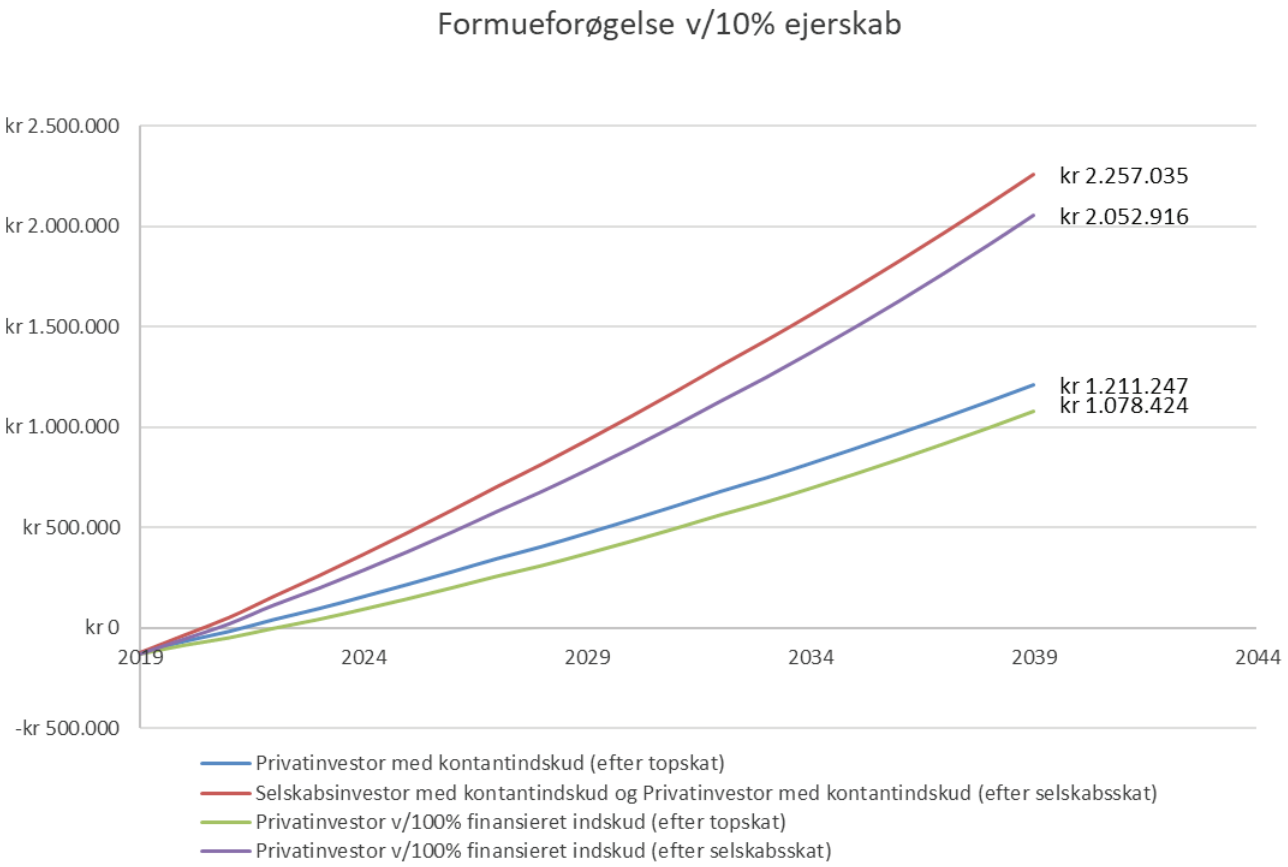
Beløbene, som er indsat i forlængelse af kurverne, er investors formueforøgelse i år 2039.

Privatinvestor:
Såfremt en privatinvestor - ved salg af ejendommen eller K/S anparten - vælger at hæve sit opsparede overskud i virksomhedsordningen, beskattes det hævede beløb (inkl. skatteresultatet gennem investeringsperioden) som personlig indkomst, og den foreløbige skat modregnes i den beregnede slutskat.

Det kan derfor for de fleste private investorer være hensigtsmæssigt at videreføre sin virksomhedsordning, når fortjenesten realiseres, mod at betale en foreløbig selskabsskat.

Nedenstående graf viser både provenuet for en privatinvestor efter topskat (ved hævning) og efter selskabsskat (ved videreførelse i virksomhedsordningen).

Selskabsinvestor:
Grafen viser ligeledes formueforøgelsen for en selskabsinvestor. Der skal hertil gøres særligt opmærksom på, at en selskabsinvestor opnår samme skattemæssige fordele vedr. skattefri udlodning ved en investering gennem et K/S som ved investering i et ApS med mere end 10% ejerskab.



Tabellerne nedenfor viser, hvordan formueforøgelsen bliver sammensat for hhv. en privatinvestor og en selskabsinvestor med kontantindskud ud fra antagelsen om et salg af ejendommen eller K/S anparterne i 2039.

Ved at tage udgangspunkt i en investor med kontantindskud er det muligt at beregne den interne rente (IRR) af investors pengestrøm (årets likviditet) gennem budgetperioden.

Ved sammenligning af den interne rente mellem to projekter, skal man være opmærksom på, at nøgletallet bl.a. påvirkes af det budgetterede starttidspunkt for udlodninger fra selskabet. Tidlige udlodninger påvirker således den interne rente i en positiv retning.

Budget med løbende gældspleje:
Den interne rente for en privatinvestor med kontantindskud er på **13,67%**. Der tages udgangspunkt i en privatinvestor, som viderefører sin opsparing i virksomhedsordningen.

Den interne rente for en selskabsinvestor med kontantindskud er på **13,76%.**

Investor opnår dermed en høj intern rente set i forhold til projektets sikkerhed.

Den interne rente påvirkes positivt af den løbende låneomlægning, idet ejerkredsen i budgetterne opnår tidligere udlodninger fra selskabet.

Formueforøgelsen påvirkes derimod negativt af den løbende låneomlægning grundet højere renteudgifter i budgetperioden, da en del af opsparingen/friværdien i selskabet belånes og udloddes til ejerkredsen, og dertil er der i budgetterne omkostninger ved hver låneomlægning.

For opgørelse af intern rente (IRR) samt formueforøgelse i forhold til budgettet uden løbende gældspleje henvises til side 62.

Investorbudget (10%), Privatinvestor med kontantindskud

	Investorindskud	Skattebesparelse/betaling	Udlodning	Årets likviditet	Akkumuleret likviditet
2019	-515.000	0	0	-515.000	-515.000
2020	0	0	0	0	-515.000
2021	0	0	0	0	-515.000
2022	0	0	0	0	-515.000
2023	0	-8.019	183.867	175.848	-339.152
2024	0	-8.575	46.040	37.465	-301.686
2025	0	-9.323	48.862	39.539	-262.148
2026	0	-10.081	51.725	41.644	-220.504
2027	0	-10.850	54.631	43.781	-176.723
2028	0	-11.329	344.427	333.099	156.375
2029	0	-10.995	57.038	46.043	202.418
2010	0	-11.782	60.041	48.259	250.677
2031	0	-12.582	63.090	50.508	301.186
2032	0	-13.392	66.185	52.793	353.978
2033	0	-13.913	356.173	342.260	696.238
2034	0	-13.621	68.978	55.357	751.595
2035	0	-14.453	72.180	57.727	809.322
2036	0	-15.296	75.430	60.134	869.456
2037	0	-16.152	78.730	62.578	932.034
2038	0	-17.020	82.080	65.060	997.094
2039	0	-469.496	1.729.437	1.259.941	2.257.035
			IRR	**13,67%**	

Investorbudget (10%), Selskabsinvestor med kontantindskud

	Investorindskud	Skattebesparelse/betaling	Udlodning	Årets likviditet	Akkumuleret likviditet
2019	-515.000	15.778	0	-499.222	-499.222
2020	0	-2.752	0	-2.752	-501.974
2021	0	-3.543	0	-3.543	-505.517
2022	0	-8.386	0	-8.386	-513.904
2023	0	-9.115	183.867	174.752	-339.152
2024	0	-8.575	46.040	37.465	-301.686
2025	0	-9.323	48.862	39.539	-262.148
2026	0	-10.081	51.725	41.644	-220.504
2027	0	-10.850	54.631	43.781	-176.723
2028	0	-11.329	344.427	333.099	156.375
2029	0	-10.995	57.038	46.043	202.418
2010	0	-11.782	60.041	48.259	250.677
2031	0	-12.582	63.090	50.508	301.186
2032	0	-13.392	66.185	52.793	353.978
2033	0	-13.913	356.173	342.260	696.238
2034	0	-13.621	68.978	55.357	751.595
2035	0	-14.453	72.180	57.727	809.322
2036	0	-15.296	75.430	60.134	869.456
2037	0	-16.152	78.730	62.578	932.034
2038	0	-17.020	82.080	65.060	997.094
2039	0	-469.496	1.729.437	1.259.941	2.257.035
			IRR	**13,76%**	

Budgetforudsætninger

Følgende forudsætninger er anvendt for budgetterne:

Budgetperiode
Budgetperioden er fra den 1. august 2019 til den 31. december 2039.

Erhvervelses- og finansieringsomkostninger
Erhvervelsesomkostninger (ekskl. fradragsberettigede omkostninger) afskrives regnskabsmæssigt fuldt ud i år 2020.

I samtlige opgørelser over formueforøgelsen for investor (på side 58-60) afskrives alle erhvervelsesomkostninger fuldt ud i år 1.

I budgettet afskrives der ikke skattemæssigt på udbyderhonoraret på DKK 728.387,-. Det er ligeledes forudsat, at udbyderhonoraret ikke er fradragsberettiget ved salg/opgørelse af ejendomsavancen.

I budgettet afskrives endvidere ikke skattemæssigt på finansieringsomkostninger. Der vil i praksis for disse omkostninger være en skattemæssig upside for selskabsinvestorer, idet finansieringsomkostninger som udgangspunkt kan fradrages skattemæssigt i takt med, at lånene afdrages (realisationsbeskatning), når der investeres gennem et selskab.

Blue Capital A/S gør opmærksom på, at SKAT kan anlægge en anden vurdering af den skattemæssige behandling af erhvervelsesomkostninger og opstartsomkostninger.

Afskrivninger
Det er forudsat, at der alene foretages bygnings- og installationsafskrivninger svarende til 4% årligt.

Reguleringer
Årlig stigning i lejeindtægter:
- T. Hansen Gruppen A/S
  1,5% fra år 2020, hver d. 1. januar
- PW Administration ApS
  2% fra år 2020, hver d. 1. januar

Årlig ejendomsværdistigning:
- Stiger svarende til den årlige stigning i den samlede lejeindtægt.

Investors formueforøgelse er også udarbejdet i budgetterne ekskl. ejendomsværdistigning.

Årlig stigning i driftsomkostninger: 2%

Låneomlægning/løbende gældspleje
Der budgetteres med låneomlægning i år 2023, 2028 og 2033 på refinansieringstidspunktet for F5 lånet.

Ved hver låneomlægning forhøjes restgælden på realkreditfinansieringen ud fra vilkårene, som står beskrevet på side 39.

Der budgetteres med en samlet omkostning på DKK 65.000,- ved hver låneomlægning. Der afskrives ikke skattemæssigt på denne omkostning.

Kursreguleringer på selskabets lån
I budgetterne er der ikke taget højde for kursreguleringer på realkreditfinansieringen - mellem refinansieringstidspunkterne - som evt. udsving i renteniveauet vil medføre.

Rentesatser
Rente på realkreditlån:
- Der budgetteres med en rente på 1,38% p.a. (inkl. bidrag) indtil 01.10.2023. Bemærk, at lånet allerede er optaget til denne rente. Der budgetteres herefter med en rente på 2,20% p.a. (inkl. bidrag).

Rente på banklån:
- 2. prio.: Der budgetteres med en rente på 5,00% p.a. - Bemærk, at den aktuelle rente er pt. 4,25%.

Rente på individuelle -/investorindskudslån:
- Der budgetteres med en rente på 5,5% p.a.

Budgetterede renteudgifter
Renteudgiften for selskabet er beregnet ift. restgælden primo for året. Den budgetterede renteudgift må derfor forventes at være konservativ i forhold til den realiserede renteudgift, da realkreditlånet afvikles kvartalsvist og 2. prioriteten afvikles i takt med de månedlige/kvartalsvise lejeindtægter.

Det bør i denne sammenhæng yderligere bemærkes, at lejeindtægten forudbetales månedsvis/kvartalsvis med tillæg af moms, hvilket vil medføre en ikke ubetydelig rentebesparelse på 2. prioriteten. Denne besparelse er ikke medtaget i budgetterne.

Privatinvestor
Materialet på side 58 og 60 er udarbejdet til investorer, der anvender virksomhedsordningen både med og uden opsparing efter år 2039.

Det antages, at investorer i budgetperioden kun har nærværende investering i virksomhedsordningen.

Skattesatser
Ved opsparing i virksomhedsordningen beskattes overskuddet som følgende:

- Skattesats ved overskud 2019 og frem: 22%

K/S'ets skattemæssige underskud modregnes i fremtidige skattemæssige overskud (underskudsfremførsel).

Det er forudsat, at investor opnår skattemæssigt fradrag med 52,7% for renteudgifter på individuelle lån i de år, hvor der er et samlet underskud i virksomhedsordningen.

Det er forudsat, at investor beskattes med 56,5% i ophørsåret (2019-sats).

Selskabsinvestor
Materialet på side 59 er udarbejdet til investorer, der investerer gennem et selskab.

Skattesatser
Overskuddet beskattes som følgende:

- Skattesats ved overskud 2019 og frem: 22%

Det er forudsat, at investor kan udnytte det skattemæssige fradrag med 22% i de år, hvor der er et skattemæssigt underskud.

> *Ejendomme, hvis lejeindtægt reguleres efter stigningen i NPI, betragtes ofte som værende inflationssikre investeringer.*

Regulering af lejen samt NPI

Budgetforudsætningen for prospektets udarbejdede budgetter er en årlig stigning i lejen svarende til minimumslejereguleringerne.

Lejeindtægten for T. Hansen Gruppen A/S reguleres årligt med stigningen i NPI fra oktober til oktober, dog min. 1,5% og maks. 3%.

Lejeindtægten fra PW Administration ApS reguleres årligt med stigningen i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 2% og maks. 4%.

Stiger inflationen med mere end maksimumlejereguleringen på henholdsvis 3% og 4%, er det derfor til ulempe for K/S Randers, Lucernevej 77, da realværdien af investeringen ikke afdækkes 100%.

Den gennemsnitlige årlige stigning i nettoprisindekset (NPI) pr. oktober måned har i den seneste 10-årige periode fra 2008 til 2018 været på 1,31%.

Det er desuden EU samarbejdets erklærede målsætning at fastholde inflationen "tæt på, men under 2% år-til-år på mellemlangt sigt".

Inflationssikker investering

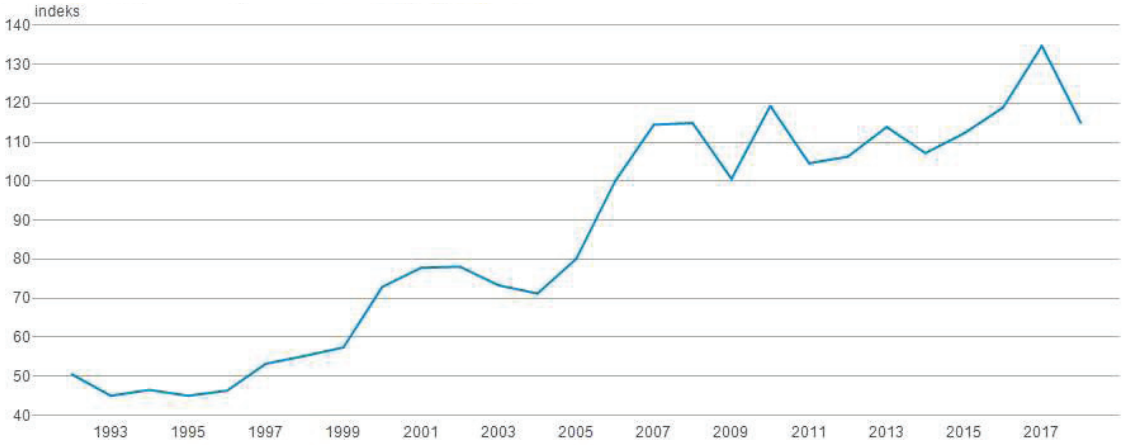
Ejendomme, hvis lejeindtægt reguleres efter stigningen i NPI, betragtes ofte som værende inflationssikre investeringer. Hvor hovedstolen for eksempelvis ved en obligationsinvestering udhules gennem inflationen, korrigeres det løbende afkast således hvert år på en ejendomsinvestering. *Se også beskrivelse af det løbende afkast side 46-47, hvor ejendommens afkast udmålt på baggrund af ejendommens købesum stiger fra 7,52% til 10,47% i budgetperioden.*

Ved at lade den årlige lejeindtægt følge et indeks, sikres indtægten helt eller delvist over for inflation. Dette er vigtigt, når man investerer over en længere horisont, da det alt andet lige må være vigtigere for den langsigtede investor at opnå et højt fremtidigt realbeløb frem for et højt nominelt beløb.

Sker der eksempelvis en uventet stigning i inflationen, der medfører en rentestigning, vil afkastkravet fra investorerne stige. Når lejeindtægten er indekseret med pristallet påvirkes nutidsværdien af projektet ikke i negativ retning.

Det forventes dermed, at ejendommens værdi som minimum stiger med den forhøjede leje og er derfor også helt eller delvist inflationssikret.

Prisudvikling på rene forretningsejendomme



Kilde: Danmarks Statistik

Vurdering af værdistigning på ejendommen

Der budgetteres med en gennemsnitlig årlig ejendomsværdistigning på 1,68% i budgetperioden, svarende til minimumslejereguleringerne.

Det er i figuren ovenfor illustreret, hvordan prisudviklingen har været for salg af rene forretningsejendomme* i perioden 1992-2018.

Den gennemsnitlige årlige stigning har i den seneste 20 årige periode, 1999-2018, været 4,36%.

Der budgetteres derfor med en lavere årlig værdistigning på ejendommen i de kommende 20 år end der historisk er set på rene forretningsejendomme de seneste 20 år.

*Betegnelsen Forretning omfatter først og fremmest butikker og kontorer af forskellig art, men også hoteller, restaurationer, biografer, større pensionater, bank- og sparekasselokaler, endvidere håndværksvirksomheder og værksteder, der ikke har karakter af fabriksvirksomhed, læge- eller tandlægekonsultation, klinikker af forskellig art, frisørsaloner og lignende samt autoservicestationer.

Kilde: Danmarks Statistik

Følsomhedsberegninger

- Budget med løbende gældspleje (side 57-60)

- Ud fra ændring i rentesatserne

Budgetterne på de efterfølgende sider er opstillet efter forsigtighedsprincipper.

Budgetterne har en horisont på ca. 20 år, og det må derfor forventes, at der ved en langtidsbudgettering altid vil forekomme afvigelser i forhold til det oprindeligt forventede.

Også ved en ejendomsinvestering kan disse afvigelser være væsentlige i såvel positiv som negativ retning.

Nedenstående tabel viser, hvordan formueforøgelsen i år 2039 v/10% ejerskab for investorer med kontantindskud svinger i forhold til renten på realkredit- og bankfinansieringen.

Rentesats (inkl. bidragssats på 1,20%) på 1. prioritet efter rentebindingsperiodens udløb (01.10.2023)

Rentesats på 2. prioritet	1,40%	1,80%	**2,20%**	3,20%	4,20%	5,20%
3%	1.283.943	1.251.473	1.218.756	1.135.940	1.051.775	966.401
4%	1.280.256	1.247.786	1.215.069	1.132.253	1.048.088	962.714
5%	1.276.434	1.243.964	**1.211.247**	1.128.431	1.044.266	958.892
6%	1.272.474	1.240.004	1.207.287	1.124.471	1.040.306	954.931
7%	1.268.372	1.235.902	1.203.185	1.120.369	1.036.205	950.830

Tallene i tabellen viser formueforøgelsen efter personlig indkomstskat og inkl. ejendomsværdistigning.

Følsomhedsberegninger

- Budget uden løbende gældspleje (side 63)

- Ud fra ændring i rentesatserne

Rentesats (inkl. bidragssats på 1,20%) på 1. prioritet efter rentebindingsperiodens udløb (01.10.2023)

Rentesats på 2. prioritet	1,40%	1,80%	**2,20%**	3,20%	4,20%	5,20%
3%	kr 1.364.486	kr 1.349.968	kr 1.335.188	kr 1.297.108	kr 1.257.300	kr 1.215.899
4%	kr 1.359.795	kr 1.345.262	kr 1.330.468	kr 1.292.208	kr 1.252.267	kr 1.210.763
5%	kr 1.354.767	kr 1.340.180	**kr 1.325.261**	kr 1.286.824	kr 1.246.784	kr 1.204.927
6%	kr 1.349.145	kr 1.334.454	kr 1.319.498	kr 1.280.965	kr 1.240.713	kr 1.198.450
7%	kr 1.342.953	kr 1.328.225	kr 1.313.231	kr 1.274.602	kr 1.233.778	kr 1.191.247

Tallene i tabellen viser formueforøgelsen efter personlig indkomstskat og inkl. ejendomsværdistigning.

Ønsker du som investor andre specifikke følsomhedsberegninger før dit køb, eller et scenarie indarbejdet i et budget, udarbejdes disse gerne.

Ligeledes tilbyder vi naturligvis gerne en uforpligtende personlig gennemgang af dine muligheder enten på vores adresse eller hos dig.

Kontakt:

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 3325 4490

Hovednummer: +45 70 70 20 43

Budgetter og værdiopgørelse - med løbende gældspleje

Driftsbudget

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Lejeindtægter	585.781	1.429.476	1.453.481	1.477.897	1.502.731	1.527.992	1.553.686	1.579.821	1.606.404	1.633.444	1.660.948	1.688.925	1.717.383	1.746.330	1.775.775	1.805.727	1.836.195	1.867.187	1.898.713	1.930.782	1.963.404
Driftsomkostninger	-163.250	-197.000	-201.080	-205.242	-274.486	-213.816	-218.232	-222.737	-227.332	-297.019	-236.799	-241.675	-246.648	-251.721	-321.896	-262.174	-267.557	-273.048	-278.649	-284.362	-290.189
Resultat før renter	422.531	1.232.476	1.252.401	1.272.655	1.228.245	1.314.176	1.335.453	1.357.084	1.379.072	1.336.425	1.424.149	1.447.250	1.470.735	1.494.609	1.453.880	1.543.554	1.568.637	1.594.138	1.620.063	1.646.420	1.673.214
Opstartsomkostninger	-182.097	-182.097	-182.097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fradragsberettigede erhvervelsesomkostninger	-190.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteudgifter	-119.226	-276.898	-260.864	-243.073	-230.530	-276.010	-263.299	-250.462	-237.495	-238.095	-276.010	-263.299	-250.462	-237.495	-238.095	-276.010	-263.299	-250.462	-237.495	-224.400	-211.173
Driftsresultat før værdiregulering	-68.791	773.481	809.440	1.029.583	997.715	1.038.166	1.072.154	1.106.622	1.141.577	1.098.331	1.148.139	1.183.951	1.220.273	1.257.114	1.215.785	1.267.543	1.305.338	1.343.677	1.382.568	1.422.020	1.462.042
Værdiregulering af ejendom	0	305.688	310.924	316.252	321.673	327.189	332.801	338.512	344.323	350.235	356.251	362.373	368.602	374.940	381.390	387.952	394.631	401.426	408.341	415.377	422.538
Værdiregulering af handelsomkostninger	0	-1.189.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat efter værdiregulering	-68.791	-109.838	1.120.364	1.345.835	1.319.388	1.365.355	1.404.955	1.445.134	1.485.899	1.448.566	1.504.390	1.546.324	1.588.875	1.632.054	1.597.175	1.655.496	1.699.969	1.745.103	1.790.909	1.837.397	1.884.579

Likviditetsbudget

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Driftsresultat før værdiregulering	-68.791	773.481	809.440	1.029.583	997.715	1.038.166	1.072.154	1.106.622	1.141.577	1.098.331	1.148.139	1.183.951	1.220.273	1.257.114	1.215.785	1.267.543	1.305.338	1.343.677	1.382.568	1.422.020	1.462.042
Investorindskud	5.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning ejerkreds	0	0	0	0	-1.838.673	-460.404	-488.615	-517.248	-546.309	-3.444.273	-570.378	-600.412	-630.899	-661.846	-3.561.727	-689.782	-721.799	-754.303	-787.300	-820.799	-854.809
Køb af ejendom	-18.209.666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Handelsomkostninger	-1.189.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. prioritet	12.428.440	0	0	0	12.690.000	0	0	0	0	12.690.000	0	0	0	0	12.690.000	0	0	0	0	0	0
2. prioritet	2.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån fra komplementar	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdrag 1. prioritet	-312.038	-624.905	-626.012	-627.121	-10.382.445	-577.761	-583.539	-589.374	-595.268	-10.344.058	-577.761	-583.539	-589.374	-595.268	-10.344.058	-577.761	-583.539	-589.374	-595.268	-601.221	-607.233
Afdrag 2. prioritet	-98.938	-148.576	-183.428	-402.462	-1.466.597	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodens likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumuleret likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Balancebudget

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ejendommens værdi	18.209.666	18.515.355	18.826.279	19.142.531	19.464.205	19.791.394	20.124.195	20.462.707	20.807.029	21.157.264	21.513.516	21.875.888	22.244.490	22.619.430	23.000.820	23.388.773	23.783.403	24.184.829	24.593.170	25.008.547	25.431.085
Handelsomkostninger	1.189.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo 1. prioritet	-12.116.402	-11.491.497	-10.865.485	-10.238.365	-12.545.920	-11.968.159	-11.384.620	-10.795.246	-10.199.978	-12.545.920	-11.968.159	-11.384.620	-10.795.246	-10.199.978	-12.545.920	-11.968.159	-11.384.620	-10.795.246	-10.199.978	-9.598.757	-8.991.525
Saldo 2. prioritet	-2.201.062	-2.052.486	-1.869.058	-1.466.597	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån komplementar	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Akkumuleret likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	5.031.209	4.921.371	6.041.735	7.387.570	6.868.285	7.773.235	8.689.575	9.617.461	10.557.051	8.561.345	9.495.357	10.441.268	11.399.244	12.369.452	10.404.900	11.370.614	12.348.783	13.339.583	14.343.192	15.359.790	16.389.560

Investorbudget (10%), Privatinvestor med kontantindskud

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Driftsresultat før værdiregulering	-6.879	77.348	80.944	102.958	99.771	103.817	107.215	110.662	114.158	109.833	114.814	118.395	122.027	125.711	121.579	126.754	130.534	134.368	138.257	142.202	146.204
Ej fradragsberettigede omkostninger ved låneomlægning	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger ejendom	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839
Skatteresultat	-71.718	12.509	16.105	38.120	41.433	38.978	42.377	45.824	49.319	51.494	49.975	53.556	57.189	60.873	63.240	61.916	65.695	69.529	73.418	77.363	81.365
Skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Skattebesparelse/betaling	0	0	0	0	-8.019	-8.575	-9.323	-10.081	-10.850	-11.329	-10.995	-11.782	-12.582	-13.392	-13.913	-13.621	-14.453	-15.296	-16.152	-17.020	-17.900
Investorindskud	-515.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning	0	0	0	0	183.867	46.040	48.862	51.725	54.631	344.427	57.038	60.041	63.090	66.185	356.173	68.978	72.180	75.430	78.730	82.080	85.481
Årets likviditet	-515.000	0	0	0	175.848	37.465	39.539	41.644	43.781	333.099	46.043	48.259	50.508	52.793	342.260	55.357	57.727	60.134	62.578	65.060	67.580
Akkumuleret likviditet	-515.000	-515.000	-515.000	-515.000	-339.152	-301.686	-262.148	-220.504	-176.723	156.375	202.418	250.677	301.186	353.978	696.238	751.595	809.322	869.456	932.034	997.094	1.064.674

Formueforøgelse (10%), Privatinvestor med kontantindskud

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ejendomsværdi	1.820.967	1.851.535	1.882.628	1.914.253	1.946.420	1.979.139	2.012.419	2.046.271	2.080.703	2.115.726	2.151.352	2.187.589	2.224.449	2.261.943	2.300.082	2.338.877	2.378.340	2.418.483	2.459.317	2.500.855	2.543.108
Gæld	-1.431.746	-1.354.398	-1.273.454	-1.170.496	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-959.876	-899.152
Værdi før skat	389.220	497.137	609.174	743.757	691.828	782.323	873.957	966.746	1.060.705	861.134	954.536	1.049.127	1.144.924	1.241.945	1.045.490	1.142.061	1.239.878	1.338.958	1.439.319	1.540.979	1.643.956
Udskudt skat	0	-15.503	-33.311	-55.962	-71.323	-85.587	-99.852	-114.116	-128.381	-142.645	-156.910	-171.174	-185.439	-199.703	-213.968	-228.232	-242.497	-256.761	-271.026	-285.290	-299.555
Skat af ejendomsavance	0	-4.075	-10.695	-17.433	-24.290	-31.268	-38.370	-45.597	-52.952	-60.437	-68.055	-75.807	-83.696	-91.725	-99.895	-108.210	-116.672	-125.283	-134.047	-142.965	-152.041
Værdi efter skat	389.220	477.559	565.167	670.362	596.216	665.469	735.736	807.033	879.373	658.052	729.572	802.146	875.790	950.517	731.627	805.619	880.710	956.914	1.034.247	1.112.724	1.192.360
Likviditet, investor	-515.000	-515.000	-515.000	-515.000	-339.152	-301.686	-262.148	-220.504	-176.723	156.375	202.418	250.677	301.186	353.978	696.238	751.595	809.322	869.456	932.034	997.094	1.064.674
Likviditet, selskab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provenu efter selskabsskat inkl. ejendomsværdistigning	-125.780	-37.441	50.167	155.362	257.065	363.782	473.589	586.529	702.649	814.428	931.990	1.052.823	1.176.976	1.304.496	1.427.865	1.557.214	1.690.032	1.826.370	1.966.280	2.109.817	2.257.035
Provenu efter selskabsskat ekskl. ejendomsværdistigning	-125.780	-63.935	-799	79.509	155.901	236.878	320.506	406.822	495.865	580.105	669.660	762.008	857.189	955.244	1.048.645	1.147.514	1.249.330	1.354.137	1.461.977	1.572.895	1.686.934
Provenu efter personlig indkomstskat inkl. ejendomsværdistigning	-125.780	-68.143	-18.842	40.266	94.552	154.510	216.191	279.619	344.821	404.726	470.732	538.562	608.243	679.802	746.172	818.751	893.265	969.742	1.048.211	1.128.703	1.211.247
Provenu efter personlig indkomstskat ekskl. ejendomsværdistigning	-125.780	-88.247	-53.036	-8.249	31.479	76.639	123.278	171.416	221.074	265.179	315.123	366.625	419.707	474.392	523.606	578.744	635.526	693.976	754.118	815.976	879.574

Investorindskuddet på DKK 515.000,- er ikke medtaget i ovenstående provenuopgørelser. Den samlede værdi af anparterne efter skat (v/10% ejerskab) er således i hvert af de respektive år DKK 515.000,- højere end ovenfor anført.

Investorbudget (10%), Selskabsinvestor med kontantindskud

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Driftsresultat før værdiregulering	-6.879	77.348	80.944	102.958	99.771	103.817	107.215	110.662	114.158	109.833	114.814	118.395	122.027	125.711	121.579	126.754	130.534	134.368	138.257	142.202	146.204
Ej fradragsberettigede omkostninger ved låneomlægning	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger ejendom	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839
Skatteresultat	-71.718	12.509	16.105	38.120	41.433	38.978	42.377	45.824	49.319	51.494	49.975	53.556	57.189	60.873	63.240	61.916	65.695	69.529	73.418	77.363	81.365
Skatteprocent	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Skattebesparelse/betaling	15.778	-2.752	-3.543	-8.386	-9.115	-8.575	-9.323	-10.081	-10.850	-11.329	-10.995	-11.782	-12.582	-13.392	-13.913	-13.621	-14.453	-15.296	-16.152	-17.020	-17.900
Investorindskud	-515.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning	0	0	0	0	183.867	46.040	48.862	51.725	54.631	344.427	57.038	60.041	63.090	66.185	356.173	68.978	72.180	75.430	78.730	82.080	85.481
Årets likviditet	-499.222	-2.752	-3.543	-8.386	174.752	37.465	39.539	41.644	43.781	333.099	46.043	48.259	50.508	52.793	342.260	55.357	57.727	60.134	62.578	65.060	67.580
Akkumuleret likviditet	-499.222	-501.974	-505.517	-513.904	-339.152	-301.686	-262.148	-220.504	-176.723	156.375	202.418	250.677	301.186	353.978	696.238	751.595	809.322	869.456	932.034	997.094	1.064.674

Formueforøgelse (10%), Selskabsinvestor med kontantindskud

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ejendomsværdi	1.820.967	1.851.535	1.882.628	1.914.253	1.946.420	1.979.139	2.012.419	2.046.271	2.080.703	2.115.726	2.151.352	2.187.589	2.224.449	2.261.943	2.300.082	2.338.877	2.378.340	2.418.483	2.459.317	2.500.855	2.543.108
Gæld	-1.431.746	-1.354.398	-1.273.454	-1.170.496	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-959.876	-899.152
Værdi før skat	389.220	497.137	609.174	743.757	691.828	782.323	873.957	966.746	1.060.705	861.134	954.536	1.049.127	1.144.924	1.241.945	1.045.490	1.142.061	1.239.878	1.338.958	1.439.319	1.540.979	1.643.956
Skat af genvundne afskrivninger	-14.265	-28.529	-42.794	-57.058	-71.323	-85.587	-99.852	-114.116	-128.381	-142.645	-156.910	-171.174	-185.439	-199.703	-213.968	-228.232	-242.497	-256.761	-271.026	-285.290	-299.555
Skat af ejendomsavance	0	-4.075	-10.695	-17.433	-24.290	-31.268	-38.370	-45.597	-52.952	-60.437	-68.055	-75.807	-83.696	-91.725	-99.895	-108.210	-116.672	-125.283	-134.047	-142.965	-152.041
Værdi efter skat	374.956	464.533	555.685	669.266	596.216	665.469	735.736	807.033	879.373	658.052	729.572	802.146	875.790	950.517	731.627	805.619	880.710	956.914	1.034.247	1.112.724	1.192.360
Likviditet, investor	-499.222	-501.974	-505.517	-513.904	-339.152	-301.686	-262.148	-220.504	-176.723	156.375	202.418	250.677	301.186	353.978	696.238	751.595	809.322	869.456	932.034	997.094	1.064.674
Likviditet, selskab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provenu inkl. ejendomsværdistigning	-124.266	-37.441	50.167	155.362	257.065	363.782	473.589	586.529	702.649	814.428	931.990	1.052.823	1.176.976	1.304.496	1.427.865	1.557.214	1.690.032	1.826.370	1.966.280	2.109.817	2.257.035
Provenu ekskl. ejendomsværdis-tigning	-124.266	-63.935	-799	79.509	155.901	236.878	320.506	406.822	495.865	580.105	669.660	762.008	857.189	955.244	1.048.645	1.147.514	1.249.330	1.354.137	1.461.977	1.572.895	1.686.934

Investorindskuddet på DKK 515.000,- er ikke medtaget i ovenstående provenuopgørelser. Den samlede værdi af anparterne efter skat (v/10% ejerskab) er således i hvert af de respektive år DKK 515.000,- højere end ovenfor anført.

Investorbudget (10%), Privatinvestor v/100% finansieret indskud

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Driftsresultat før værdiregulering	-6.879	77.348	80.944	102.958	99.771	103.817	107.215	110.662	114.158	109.833	114.814	118.395	122.027	125.711	121.579	126.754	130.534	134.368	138.257	142.202	146.204
Ej fradragsberettigede omkostninger ved låneomlægning	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	6.500	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger ejendom	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839	-64.839
Skatteresultat i K/S	-71.718	12.509	16.105	38.120	41.433	38.978	42.377	45.824	49.319	51.494	49.975	53.556	57.189	60.873	63.240	61.916	65.695	69.529	73.418	77.363	81.365
Renteudgift, inv.indskud	-11.802	-27.735	-26.319	-24.902	-23.486	-22.070	-20.654	-19.237	-17.821	-16.405	-14.989	-13.572	-12.156	-10.740	-9.324	-7.907	-6.491	-5.075	-3.659	-2.242	-826
Skatteresultat i VSO	-11.802	-27.735	-26.319	-24.902	12.963	16.908	21.723	26.586	31.498	35.090	34.987	39.984	45.032	50.133	53.916	54.008	59.204	64.454	69.759	75.121	80.539
Skatteprocent	52,7%	52,7%	52,7%	52,7%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Skattebesparelse/betaling	6.220	14.616	13.870	13.124	-2.852	-3.720	-4.779	-5.849	-6.930	-7.720	-7.697	-8.796	-9.907	-11.029	-11.862	-11.882	-13.025	-14.180	-15.347	-16.527	-17.719
Udlodning	0	0	0	0	183.867	46.040	48.862	51.725	54.631	344.427	57.038	60.041	63.090	66.185	356.173	68.978	72.180	75.430	78.730	82.080	85.481
Ydelse inv.indskudslån	-22.531	-53.485	-52.069	-50.652	-49.236	-47.820	-46.404	-44.987	-43.571	-42.155	-40.739	-39.322	-37.906	-36.490	-35.074	-33.657	-32.241	-30.825	-29.409	-27.992	-15.847
Årets likviditet	-16.312	-38.869	-38.199	-37.529	131.779	-5.499	-2.321	888	4.130	294.553	8.602	11.922	15.277	18.665	309.237	23.439	26.914	30.425	33.974	37.561	51.915
Akkumuleret likviditet	-16.312	-55.180	-93.379	-130.908	872	-4.628	-6.949	-6.060	-1.930	292.622	301.225	313.147	328.424	347.089	656.326	679.765	706.679	737.105	771.079	808.640	860.555

Formueforøgelse (10%), Privatinvestor v/100% finansieret indskud

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ejendomsværdi	1.820.967	1.851.535	1.882.628	1.914.253	1.946.420	1.979.139	2.012.419	2.046.271	2.080.703	2.115.726	2.151.352	2.187.589	2.224.449	2.261.943	2.300.082	2.338.877	2.378.340	2.418.483	2.459.317	2.500.855	2.543.108
Gæld	-1.431.746	-1.354.398	-1.273.454	-1.170.496	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-1.254.592	-1.196.816	-1.138.462	-1.079.525	-1.019.998	-959.876	-899.152
Værdi før skat	389.220	497.137	609.174	743.757	691.828	782.323	873.957	966.746	1.060.705	861.134	954.536	1.049.127	1.144.924	1.241.945	1.045.490	1.142.061	1.239.878	1.338.958	1.439.319	1.540.979	1.643.956
Udskudt skat	0	-15.503	-33.311	-55.962	-71.323	-85.587	-99.852	-114.116	-128.381	-142.645	-156.910	-171.174	-185.439	-199.703	-213.968	-228.232	-242.497	-256.761	-271.026	-285.290	-299.555
Skat af ejendomsavance	0	-4.075	-10.695	-17.433	-24.290	-31.268	-38.370	-45.597	-52.952	-60.437	-68.055	-75.807	-83.696	-91.725	-99.895	-108.210	-116.672	-125.283	-134.047	-142.965	-152.041
Værdi efter skat	389.220	477.559	565.167	670.362	596.216	665.469	735.736	807.033	879.373	658.052	729.572	802.146	875.790	950.517	731.627	805.619	880.710	956.914	1.034.247	1.112.724	1.192.360
Likviditet, investor	-16.312	-55.180	-93.379	-130.908	872	-4.628	-6.949	-6.060	-1.930	292.622	301.225	313.147	328.424	347.089	656.326	679.765	706.679	737.105	771.079	808.640	860.555
Likviditet, selskab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indfrielse inv.indskudslån	-504.271	-478.521	-452.771	-427.021	-401.271	-375.521	-349.771	-324.021	-298.271	-272.521	-246.771	-221.021	-195.271	-169.521	-143.771	-118.021	-92.271	-66.521	-40.771	-15.021	0
Provenu efter selskabsskat inkl. ejendomsværdistigning	-131.362	-56.142	19.018	112.434	195.817	285.320	379.017	476.952	579.172	678.154	784.025	894.272	1.008.943	1.128.086	1.244.183	1.367.364	1.495.118	1.627.498	1.764.555	1.906.343	2.052.916
Provenu efter selskabsskat ekskl. ejendomsværdistigning	-131.362	-82.636	-31.948	36.580	94.653	158.415	225.933	297.245	372.387	443.831	521.695	603.457	689.156	778.834	864.963	957.663	1.054.417	1.155.265	1.260.251	1.369.420	1.482.815
Provenu efter personlig indkomstskat inkl. ejendomsværdistigning	-131.362	-86.844	-49.992	-2.662	41.407	91.765	144.461	199.521	256.970	309.739	369.225	431.151	495.545	562.432	624.746	693.885	765.575	839.845	916.723	996.239	1.078.424
Provenu efter personlig indkomstskat ekskl. ejendomsværdistigning	-131.362	-106.948	-84.186	-51.178	-21.666	13.894	51.548	91.318	133.224	170.193	213.617	259.215	307.009	357.021	402.180	453.878	507.837	564.079	622.629	683.512	746.751

De akkumulerede afdrag på investorindskudslånet (DKK 515.000,- fratrukket restgælden på investorindskudslånet) er ikke medtaget i ovenstående provenuopgørelser. Den samlede værdi af anparterne efter skat (v/10% ejerskab) er således højere end ovenfor anført med de akkumulerede afdrag i hvert af de respektive år.

Oversigt over tre seneste projekter udbudt af Blue Capital A/S

FULDTEGNET

100% fuldtegnet

+ 12,33%

Budgetteret forrentning

Købesum:	43.496.173
Hæftelse v/ 10% ejerskab:	545.800
Formueforøgelse efter topskat 2038 v/10% ejerskab:	DKK 1.860.186
Investorindskud v/10% ejerskab:	DKK 1.215.000

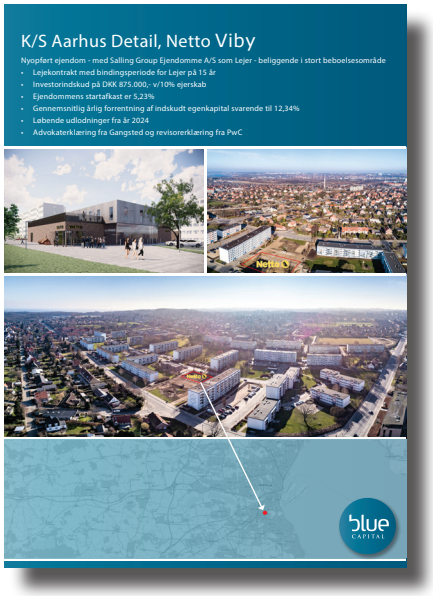
FULDTEGNET

100% fuldtegnet

+ 18,62%

Budgetteret forrentning

Købesum:	DKK 43.300.000
Hæftelse v/ 10% ejerskab:	DKK 450.000
Formueforøgelse efter topskat 2039 v/10% ejerskab:	DKK 2.284.880
Investorindskud v/10% ejerskab:	DKK 1.150.000



FULDTEGNET

100% fuldtegnet

+ 12,34%

Budgetteret forrentning

Købesum:	DKK 30.480.769
Hæftelse v/ 10% ejerskab:	DKK 365.000
Formueforøgelse efter topskat 2039 v/10% ejerskab:	DKK 1.241.144
Investorindskud v/10% ejerskab:	DKK 875.000

Budgetter - uden løbende gældspleje

Budgetforudsætninger

Der budgetteres i budgettet på side 63 ikke med låneomlægninger/løbende gældspleje i budgetperioden.

Der tages således udgangspunkt i afdragsprofilen for realkreditlånet optaget ved ejendommens overtagelse.

Budgettet er derudover udarbejdet ud fra budgetforudsætningerne på side 52-53 (med undtagelse af punktet "Låneomlægning/løbende gældspleje").

Nedenstående boks sammenligner en række nøgletal fra budgettet side 63 med budgettet med løbende gældspleje.

10% ejerskab	Med løbende gældspleje	Uden løbende gældspleje
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 879.574,-	DKK 993.589,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.211.247,-	DKK 1.325.261,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.686.934,-	DKK 1.875.908,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2039 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.257.035,-	DKK 2.446.008,-
Akkumuleret udlodning i 2039	DKK 1.794.958,-	DKK 1.132.579,-
Forrentning af indskudt egenkapital efter værdiregulering*	27,04%	29,23%
Forrentning af indskudt egenkapital før værdiregulering*	21,46%	23,65%
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	13,67%	10,23%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	13,76%	10,27%

* Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.

** Der tages udgangspunkt i et salg af ejendommen eller K/S anparterne i år 2039.

Budgetter - uden løbende gældspleje

Driftsbudget

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Lejeindtægter	585.781	1.429.476	1.453.481	1.477.897	1.502.731	1.527.992	1.553.686	1.579.821	1.606.404	1.633.444	1.660.948	1.688.925	1.717.383	1.746.330	1.775.775	1.805.727	1.836.195	1.867.187	1.898.713	1.930.782	1.963.404
Driftsomkostninger	-163.250	-197.000	-201.080	-205.242	-209.486	-213.816	-218.232	-222.737	-227.332	-232.019	-236.799	-241.675	-246.648	-251.721	-256.896	-262.174	-267.557	-273.048	-278.649	-284.362	-290.189
Resultat før renter	422.531	1.232.476	1.252.401	1.272.655	1.293.245	1.314.176	1.335.453	1.357.084	1.379.072	1.401.425	1.424.149	1.447.250	1.470.735	1.494.609	1.518.880	1.543.554	1.568.637	1.594.138	1.620.063	1.646.420	1.673.214
Opstartsomkostninger	-182.097	-182.097	-182.097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fradragsberettigede erh-vervelsesomkostninger	-190.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteindtægter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteudgifter	-119.226	-276.898	-260.864	-243.073	-235.379	-263.010	-227.183	-188.668	-171.794	-158.249	-144.569	-130.753	-116.798	-102.703	-88.468	-74.090	-59.569	-44.902	-30.089	-15.127	0
Driftsresultat før værdi-regulering	-68.791	773.481	809.440	1.029.583	1.057.866	1.051.166	1.108.270	1.168.415	1.207.278	1.243.176	1.279.580	1.316.498	1.353.937	1.391.906	1.430.412	1.469.463	1.509.069	1.549.236	1.589.975	1.631.292	1.673.214
Værdiregulering af ejendom	0	305.688	310.924	316.252	321.673	327.189	332.801	338.512	344.323	350.235	356.251	362.373	368.602	374.940	381.390	387.952	394.631	401.426	408.341	415.377	422.538
Værdiregulering af handelsomkostninger	0	-1.189.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsresultat efter værdi-regulering	-68.791	-109.838	1.120.364	1.345.835	1.379.539	1.378.355	1.441.072	1.506.927	1.551.601	1.593.411	1.635.831	1.678.870	1.722.539	1.766.846	1.811.801	1.857.416	1.903.699	1.950.662	1.998.316	2.046.670	2.095.752

Likviditetsbudget

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Driftsresultat før værdi-regulering	-68.791	773.481	809.440	1.029.583	1.057.866	1.051.166	1.108.270	1.168.415	1.207.278	1.243.176	1.279.580	1.316.498	1.353.937	1.391.906	1.430.412	1.469.463	1.509.069	1.549.236	1.589.975	1.631.292	1.673.214
Investorindskud	5.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udlodning ejerkreds	0	0	0	0	0	0	0	-489.568	-591.620	-621.361	-651.547	-682.184	-713.280	-744.842	-776.878	-809.394	-842.399	-875.900	-909.905	-943.700	-1.673.214
Køb af ejendom	-18.209.666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Handelsomkostninger	-1.189.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. prioritet	12.428.440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. prioritet	2.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån fra komplementar	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afdrag 1. prioritet	-312.038	-624.905	-626.012	-627.121	-618.910	-597.552	-603.528	-609.563	-615.658	-621.815	-628.033	-634.314	-640.657	-647.063	-653.534	-660.069	-666.670	-673.337	-680.070	-687.593	0
Afdrag 2. prioritet	-98.938	-148.576	-183.428	-402.462	-438.956	-453.614	-504.743	-69.284	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodens likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akkumuleret likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Balancebudget

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ejendommens værdi	18.209.666	18.515.355	18.826.279	19.142.531	19.464.205	19.791.394	20.124.195	20.462.707	20.807.029	21.157.264	21.513.516	21.875.888	22.244.490	22.619.430	23.000.820	23.388.773	23.783.403	24.184.829	24.593.170	25.008.547	25.431.085
Handelsomkostninger	1.189.007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo 1. prioritet	-12.116.402	-11.491.497	-10.865.485	-10.238.365	-9.619.455	-9.021.903	-8.418.375	-7.808.812	-7.193.154	-6.571.339	-5.943.306	-5.308.992	-4.668.335	-4.021.272	-3.367.738	-2.707.669	-2.040.999	-1.367.663	-687.593	0	0
Saldo 2. prioritet	-2.201.062	-2.052.486	-1.869.058	-1.466.597	-1.027.641	-574.027	-69.284	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lån komplementar	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000	-50.000
Akkumuleret likviditet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egenkapital	5.031.209	4.921.371	6.041.735	7.387.570	8.767.109	10.145.464	11.586.536	12.603.895	13.563.876	14.535.926	15.520.210	16.516.896	17.526.155	18.548.158	19.583.082	20.631.103	21.692.404	22.767.166	23.855.577	24.958.547	25.381.085

"Det bør bemærkes, at der i det budgetterede er taget udgangspunkt i et scenarie, hvor investor i salgsåret beskattes med den højeste skattesats."

Skattemæssige forhold for fysiske personer

Anpartsregler
Prospektet forudsætter, at projektets personlige investorer ved deltagelsen ikke omfattes af reglerne i Personskattelovens §4, stk. 1, nr. 9 eller 11, men bliver omfattet af Personskattelovens §3, stk. 1, hvorved indkomsten fra projektet anses som personlig indkomst, og at der er mulighed for anvendelse af virksomhedsordningen.

Det væsentligste kriterium for ikke at blive omfattet af Personskattelovens §4, stk. 1, nr. 9 er, at projektet ikke på noget tidspunkt har mere end 10 deltagere, hvilket Blue Capital A/S har sikret gennem udbuddet samt gennem kommanditselskabets vedtægter.

Valg af beskatningsform
Ved overholdelse af anpartsreglerne i Personskatteloven kan dit skattemæssige resultat vælges beskattet efter nedennævnte regler. Valg af beskatningsform er kun gældende for ét år ad gangen.

Uanset valg af beskatningsform kan underskud fra K/S Randers, Lucernevej 77 kun fremføres til modregning i senere overskud fra K/S Randers, Lucernevej 77.

1. Personskatteloven
Resultat før renter beskattes som personlig indkomst, og der betales løbende bruttoskat af dette resultat (AM-bidrag). Renteudgifter indgår i kapitalindkomst og kan således ikke modregnes i personlig indkomst.

2. Kapitalafkastordningen
Kapitalafkastordningen kan betragtes som en forenklet form for virksomhedsordning. Resultatet beskattes som under Personskatteloven, dog beregnes et kapitalafkast på grundlag af visse bruttoaktiver.

Kapitalafkastet fratrækkes den personlige indkomst og tillægges kapitalindkomsten. Hermed får du fradrag for renter i kommanditselskabet i den personlige indkomst i det omfang, de dækkes af kapitalafkastet.

3. Virksomhedsordningen
Ved anvendelse af virksomhedsordningen opnås der fuldt fradrag for renter i virksomhedens resultat. Endvidere kan du opspare overskud mod at betale en foreløbig virksomhedsskat på 22% (2019).

> *Blue Capital A/S har indgået samarbejdsaftale med Anpartskontrolordningen hos SKAT, hvortil prospektmaterialet er tilsendt.*

Flere virksomheder

Hvis du deltager i anden erhvervsmæssig virksomhed, vil valg af beskatning gælde for alle dine virksomheder, herunder deltagelsen i kommanditselskabet. I den situation anbefaler vi, at du kontakter egen revisor.

Virksomhedsordningen forudsættes anvendt

Det er i budgettet forudsat, at du anvender virksomhedsordningen ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, og at resultatet af investeringen medregnes i denne.

Fradragskonto

Der skal for hver enkelt kommanditist føres en fradragskonto, der indebærer, at den enkelte kommanditists fradragsret for skattemæssige underskud, herunder skattemæssige afskrivninger, ikke kan overstige hæftelsen i projektet.

Beskatning i ophørsåret

Anvendes virksomhedsordningen i ophørsåret (salgsåret), beskattes genvundne afskrivninger og ejendomsavance som øvrig virksomhedsindkomst. Der vil blive tillagt bruttoskat af hele avancen ved salget. Hvis virksomhedsordningen fravælges i salgsåret, vil ejendomsavance blive beskattet som kapitalindkomst.

Uden for virksomhedsordningen beskattes genvundne afskrivninger som personlig indkomst, hvoraf der dog skal beregnes bruttoskat.

I projektets realiseringsår budgetteres med, at 100% af de genvundne afskrivninger i henhold til gældende regler beskattes som personlig indkomst, ligesom ejendomsavancen i øvrigt forudsættes beskattet med 56,5%.

Det er endvidere forudsat, at du ikke har andre aktiviteter i virksomhedsordningen.

Blue Capital A/S og den udpegede revisor sikrer, at ejerkredsen oplever skatteadministrationen som let og ubesværet.

Det bør bemærkes, at der i det budgetterede er taget udgangspunkt i et scenarie, hvor investor i salgsåret beskattes med den højeste skattesats. For en lang række investorer vil der imidlertid være mulighed for at opnå en lavere samlet skattesats og/eller yderligere udskydelse af skat.

Eksempelvis bliver der i budgettet ikke taget højde for, at enkelte investorer vil kunne opnå yderligere fordele under virksomhedsordningen ved at lade den del af overskuddet, der kan anses som en forrentning af den investerede kapital, beskatte som kapitalafkast og dermed reducere den samlede skattebetaling.

Som investor vil du blandt andet årligt modtage udførligt skattemateriale vedrørende din investering i K/S Randers, Lucernevej 77.

Bemærk endvidere, at Blue Capital A/S har indgået en samarbejdsaftale med Anpartskontrolordningen hos SKAT, hvortil prospektmaterialet samt en række underliggende bilag er sendt.

Ejendomsadministrationsaftale

Aftale om ejendomsadministration mv. mellem:

K/S Randers, Lucernevej 77
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C
(herefter kaldet "Ejer")

og

Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33 03 72 87
(herefter kaldet "Administrator")

har indgået nærværende administrationsaftale på følgende vilkår:

1. Generelt

1.1. Denne administrationsaftale træder i kraft den 1. februar 2019 - dog tidligst på overtagelsesdagen for ejendommene nævnt i pkt. 1.2.

1.2. Administrationsaftalen omfatter administration af ejendommene med thansen og Petworld på Lucernevej 77, 8920 Randerns NV.
Yderligere enheder kan tilknyttes efter behov.

2. Ydelser

2.1. Administrators ydelser er fastsat i den som bilag 2 vedhæftede ydelsesoversigt (herefter kaldet "Ydelses oversigten").

Ydelsesoversigten kan rekvireres hos Blue Capital A/S.

2.2. Administrator er forpligtet til at varetage Ejers interesser bedst muligt ved gennem effektiv ejendomsadministration at sikre det størst muligt afkast inden for rammerne af markedsforholdene og lovgivningen, indgåede aftaler og de anvisninger Administrator måtte få fra Ejers ledelse.

2.3. Ejendomsadministrationen m.v. skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med god administrationsskik ("best practice") og dansk lovgivning.

3. Honorarer

3.1. Det årlige administrationshonorar andrager DKK 30.000 og er et fast beløb fastsat i forhold til ejendommens størrelse, herunder antallet af lejere, den årlige leje samt ejendommens bygningsareal. Såfremt der senere sker væsentlige ændringer jf. pkt. 3.1 kan honoraret ændres forholdsmæssigt – dog først efter forudgående aftale.

3.2. Honoraret omfatter de ydelser, der er beskrevet nærmere i Ydelsesoversigten jf. bilag 2.

Ydelsesoversigten kan rekvireres hos Blue Capital A/S.

3.3. Honorar for ejendomsadministration faktureres og betales kvartalsvis forud med forfaldsdag den 3. hverdag i måneden. Honoraret debiteres direkte på Ejers konto, jf. pkt. 5.1.

3.4. Det aftalte honorar reguleres én gang årligt pr. 1. januar med den procentvise stigning i nettoprisindekset fra oktober måned det ene år til oktober måned det næste år, dog min. 2 % og max. 4 %. Honoraret reguleres første gang pr. 1. januar 2020.

3.5. Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen.

3.6. Såfremt det på et senere tidspunkt aftales, at Administrator skal udføre ydelser for Ejer, som ikke er nævnt i Ydelsesoversigten, aftales på forhånd særskilt honorar for sådanne ydelser. Det påhviler administrator, at der på forhånd aftales et særskilt honorar.

3.7. Gebyrer i forbindelse med påkravsskrivelser til lejere, jfr. lejelovens § 93, stk. 2 tilfalder Administrator – dog alene i det omfang beløbet er betalt af lejer.

3.8. Følgende udgifter afholdes af Ejer ud over ovennævnte honorar (ej udtømmende):

- Alle til ejendommenes drift relaterede udgifter.
- Gebyrer til PBS, betalingsservice, netbank m.v., som opstår i forbindelse med den almindelige administration af ejendommene
- Gebyrer i forbindelse med lønbureau/-system, hvis der er ansatte
- Retsafgift og øvrige omkostninger ved inddrivelse af leje, i det omfang sådanne ikke betales af debitor.
- Udgifter til porto og kuvertering i forbindelse med ekstraordinære varslinger, særlig korrespondance, anbefalede breve, m.v.

4. Moms

4.1. Ethvert honorar i denne aftale tillægges den til

enhver tid gældende moms – p.t. 25 %.

5. Bankkonto

5.1. Ejer opretter konti i anerkendt pengeinstitut til brug for alle ind- og udbetalinger. Ejer giver fuldmagt til Administrator til at disponere på konti med henblik på at denne kan foretage sædvanlige dispositioner, som naturligt følger af nærværende aftale. Der skal altid være to personer fra administrator til at godkende og gennemføre betalinger.

6. Bemyndigelse

6.1. Administrator er bemyndiget til at foretage sådanne sædvanlige dispositioner på Ejers vegne, som udførelse af de i Ydelsesoversigten nævnte ydelser nødvendiggør.

6.2. Administrator er forpligtet til at rette henvendelse til ejer i enhver situation, som opstår, der ikke kan henføres til ejendommens almindelige drift.

7. Ansvar og forsikring

7.1. Administrator er ansvarlig over for Ejer efter dansk rets almindelige regler.

7.2. Administrator er forpligtet til at have såvel en profes sionel ansvarsforsikring som en kriminalitetsforsikring i et anerkendt forsikringsselskab. P.t. er disse registre ret hos HDI Danmark henholdsvis under policy no. 156-08652437-14005 og HDI Danmark under police nr. 594-08652437-14016.

7.3. Administrators ansvar er i forhold til udeladelser og fejl i administrationen begrænset til 4 gange det årlige administrationshonorar for den pågældende ejendom, dog minimum 250.000 kr. og maksimum 1 mio. kr. pr. skade pr. år.

8. Opsigelse

8.1. Nærværende administrationsaftale er gensidig uopsigelig fra begge parters side i 6 måneder fra aftalens ikrafttræden jf. pkt. 1.1. Herefter kan aftalen opsiges til ophør med 6 måneders forudgående varsel.

8.2. Såfremt Ejer måtte vælge at sælge en eller flere af de i nærværende aftale omfattede ejendomme eller enkelte lejligheder til tredjemand, ophører nærværende administrationsaftale for så vidt angår den eller de pågældende ejendomme eller lejligheder på den mellem Ejer og køber aftalte overtagelsesdag. Dette gælder dog ikke overdragelser af ejendomme, som alene sker til selskaber, som er koncernforbundne med Ejer.

8.3. Når aftalen er opsagt, påhviler det administrator loyalt at forsyne ejer, eller den han udpeger i sit sted, med alle oplysninger og alt materiale, der er nødvendigt for at der med virkning fra aftalens ophør kan foretages lejeopkrævning, betalinger m.v. af den nye administrator.

9. Ophævelse og misligholdelse

9.1. Hvis administrator groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser er ejeren berettiget til at ophæve aftalen. Administrator er i så fald forpligtet til at afgive oplysninger, materiale m.v. på samme måde som ved aftalens ophør på grund af opsigelse.

9.2. Hvis ejer groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, herunder hvis han forlanger, at administrator skal handle i strid med lovgivningen eller god administratorskik, kan administrator ophæve aftalen. Administrator er så fald berettiget til det aftalte honorar indtil det tidspunkt, hvor aftalen kunne være ophørt ved opsigelse og med det aftalte ophørs-vederlag.

9.3 Ved ophævelse på grund af ejers misligholdelse kan administrator udøve tilbageholdsret i materiale vedrørende ejendommen, indtil han har modtaget ethvert beløb, der tilkommer ham, herunder honorar for den sædvanlige opsigelsesperiode.

10. Fortrolighed

10.1. Parterne har tavshedspligt med hensyn til alt, hvad parterne erfarer i forbindelse med Aftalen, medmindre der er tale om forhold, der efter sagens natur skal bringes til tredjemands kundskab.

11. Hvidvaskloven og legitimation

11.1. Der stilles i Hvidvaskloven krav til, at ejendomsadministrationsselskaber skal kunne legitimere sine kunder (virksomhedens reelle ejere, direktører og bestyrelse samt kontaktpersoner). Der skal derfor udleveres kopi af pas/kørekort og sundhedskort på relevante personer ved indgåelsen af et kundeforhold med Taurus Ejendomsadministration ApS.

12. Værneting

12.1. Eventuelle uoverensstemmelser mellem parterne, som ikke lader sig løse ved forhandling, afgøres ved voldgiftsretten i København.

Selskabsadministrationsaftale

Mellem undertegnede

K/S Randers, Lucernevej 77
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

og med undertegnede

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

i det følgende kaldet administrator, er der dags dato indgået følgende administrationsaftale:

§ 1. Aftalens genstand:
Administrationsaftalen omfatter følgende: K/S Randers, Lucernevej 77 og dennes komplementar.

§ 2. Aftalens begyndelse:
Aftalen træder i kraft ved selskabets stiftelse.

§ 3. Administrationens omfang:
Administrationen skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med lovgivningen, god administrationsskik og ejers instrukser. Administrator skal dog ikke følge ejers instrukser, hvis han derved overtræder lovgivningen eller god administratorskik.

Der udarbejdes fuldmagter til eksisterende konto ved finansieringsgiver, således at administrator har kontokig til denne konto, men ingen dispositionsret. Komplementarens konto undtaget, hvor kontantindestående som udgangspunkt aldrig overstiger DKK 50.000,-.

Hvor intet andet er angivet, er de nedenfor nævnte ydelser omfattet af det faste administrationshonorar, jfr. § 4.

- Føring af fortegnelse over samtlige kommanditister.
- Forestå den daglige kommunikation med relevante parter i forbindelse med den daglige drift af kommanditselskabet og komplementar.
- Indkalde til og afholde ordinære generalforsamlinger, samt udarbejde referater og distribution af disse. K/S Randers, Lucernevej 77 og Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS har i den forbindelse bemyndiget administrator til at indkalde til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger på et af administrator udpeget sted og fastsat tidspunkt.
- Generel overvågning og rapportering af begivenheder af ekstraordinær karakter.
- Dialog med ejendomsadministrator omkring den daglige drift.
- Indgåelse af abonnementsaftaler som led i selskabets drift.
- Lovpligtige indberetninger.
- Besvarelse af myndighedshenvendelser.

Blue Capital A/S er berettiget til at overdrage administrationen både helt eller delvist.

§ 4. Honorar:
For selskabsadministration i henhold til nærværende aftale betales et årligt honorar på DKK 120.000,- tillagt moms. Honoraret debiteres helårligt forud hver d. 1. januar. Der faktureres fuldt honorar for år 2019.

Det ovenfor anførte honorar pristalsreguleres en gang årligt hver d. 1. januar, første gang d. 1. januar 2020 på basis af stigningen i reguleringspristallet fra oktober måned 2018 til reguleringspristallet for oktober måned 2019 og så fremdeles. Dog minimum 2% og maksimum 4%.

Blue Capital A/S fakturerer i tillæg til ovenstående de første tre driftsår et særskilt honorar på samlet DKK 546.290,- tillagt moms, svarende til 3% af købesummen. Honoraret faktureres i tre lige store dele.

Hvis administrator påtager sig opgaver, der ikke er omfattede af det faste honorar, eller udtrykkeligt er nævnt i § 3 som berettigende til særskilt honorar, påhviler det administrator, for at undgå misforståelser, at gøre ejer opmærksom herpå, før opgaven udføres. Ejer skal samtidig hermed orienteres om den forventede størrelse af det honorar, der vil blive krævet for opgaven. Sagsbehandling udført af administrator (ikke-jurist) afregnes til DKK 1.250,00 pr. påbegyndt time + moms som pristalsreguleres jf. § 4.2.

Det er dog aftalt, at administrator kan påtage sig opgaver, der ikke er omfattet af det faste honorar, på op til samlet DKK 7.500,- om året + moms. Derefter skal administrator indhente ejers godkendelse inden igangsætning.

Varetagelse af låneomlægning er ikke omfattet af det faste honorar. Hvert 5. år er Blue Capital A/S forpligtet til - efter forespørgsel fra ejerkredsen - at afsøge muligheden for omlægning af selskabets lån på bedst mulige vilkår. Ved gennemførelse af en låneomlægning, der forinden er godkendt af ejerkredsen i henhold til selskabets vedtægter,

betales et fast honorar på DKK 35.000,- tillagt moms pr. omlægning.

Ved manglende gennemførelse af låneomlægningen - trods foreliggende lånetilbud - afregnes Blue Capital A/S DKK 10.000,- tillagt moms.

Indkaldelse, afholdelse og udarbejdelse af referat for ekstraordinære generalforsamlinger er ikke omfattet af det faste honorar. Såfremt intet andet aftales er det faste honorar pr. afholdt ekstraordinær generalforsam ling DKK 15.000,- plus moms som pristalsreguleres jf. § 4.2.

Ejerkredsen er til enhver tid berettiget til at afholde generalforsamlinger uden administrators deltagelse.

Ejer afholder enhver udgift vedrørende selskabet, herunder bankgebyrer, revisorbistand m.v.

§ 5. Ejers forpligtelser:

Ejer stiller til enhver tid de nødvendige midler til rådighed for selskabets drift og holder administrator underrettet om forhold af betydning for dennes arbejde.

Ejer er til enhver tid forpligtet til at indberette adresseskift, såvel fysisk som elektronisk, til brug for opdatering af fortegnelsen af kommanditister samt udsendelse af indkaldelse til eksempelvis ordinær generalforsamling.

§ 6. Opsigelse:

Aftalen er uopsigelig frem til udgangen af 2024 og kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel. Herefter fortsætter aftalen fortløbende i 3-årige perioder, indtil den opsiges af én af parterne med et varsel på 6 måneder til en periodes udløb. I tilfælde af ejendommens salg kan ejer opsige aftalen med 6 måneders varsel til den 1. i en måned.

Såfremt aftalen opsiges betaler ejer omkostningerne til dækning af afvikling af administrationen aftalt til DKK 10.000,-.

Dette gælder dog ikke, hvis ejers opsigelse skyldes væsentlig og berettiget kritik af administrators arbejde.

Når aftalen er opsagt, påhviler det administrator loyalt at forsyne ejer, eller den han udpeger i sit sted, med alle oplysninger og alt materiale, der er nødvendigt for at sikre en lovlig selskabsadministration.

Ved administrationens afgivelse er administrator forpligtet til at udføre følgende ekstraordinære ekspeditioner og arbejdsopgaver:

- Deltage i afleveringsforretning af indtil to timers varighed, og i forbindelse hermed redegøre for selskabets almindelige forhold og igangværende sager.
- Udlevere alt materiale vedrørende selskabet, her- under selskabernes stammapper.
- Overdrage selskabets likvide beholdninger og værdipapirer.

Afviklingsarbejderne skal udføres inden 8 uger efter aftalens ophør. I modsat fald fortaber administrator retten til afviklingshonorar. Dette gælder dog ikke, såfremt afviklingsarbejdernes manglende udførelse beror på ejeren eller den nye administrator.

§ 7. Administrators ansvar:

Administrator er erstatningspligtig for fejl og forsømmelser efter dansk rets almindelige regler.

§ 8. Ophævelse:

Hvis administrator groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, er ejer berettiget til at ophæve aftalen. Administrator er i så fald forpligtet til at afgive oplysninger, materiale m.v. på samme måde som ved aftalens ophør på grund af opsigelse.
Hvis ejer groft eller gentagne gange misligholder sine forpligtelser, herunder hvis han forlanger, at administrator skal handle i strid med lovgivning eller god administratorskik, kan administrator ophæve aftalen. Administrator er i så fald berettiget til det aftalte honorar indtil det tidspunkt, da aftalen kunne være ophørt ved opsigelse.

Ved ophævelse på grund af ejers misligholdelse kan administrator udøve tilbageholdsret i materiale vedrørende selskabet, indtil han har modtaget ethvert beløb, der tilkommer ham, herunder honorar for den sædvanlige opsigelsesperiode og andre pligtige honorarer, jfr. § 6.

§ 9. Tvister:

Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med denne kontrakt, skal afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)". Hver part udpeger en voldgifsmand, medens voldgiftsrettens formand udpeges af Instituttet. Såfremt en part ikke inden 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af Instituttet i overensstemmelse med ovennævnte regler.

Advokaterklæring

GANGSTED
ADVOKATFIRMA

JURIDISK ERKLÆRING

Vi skal hermed bekræfte, at Gangsted Advokatfirma, på foranledning af Blue Capital A/S og K/S Randers, Lucernevej 77, CVR-nr. 39 40 17 89 ("**Selskabet**") har bistået disse parter med henblik på køb af ejendommen Matr. nr. 529 m, Randers Markjorder, beliggende Lucernevej 77A og 77B, 8920 Randers NV("**Ejendommen**").

Vi har i ovennævnte forbindelse foretaget en gennemgang af Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakt og øvrige sædvanlige dokumenter vedrørende Ejendommen, og har på grundlag heraf udarbejdet due diligence rapport for Ejendommen, hvilken udgør en integreret del af salgsprospektet, og er udleveret til Blue Capital A/S og Selskabet. Der henvises i sin helhed til denne rapport, der kan rekvireres hos Blue Capital A/S, eller downloades fra følgende hjemmeside: www.bluecapital.dk.

Vi har endvidere udarbejdet vedtægter for Selskabet og Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS CVR-nr. 39 40 16 65 ("**Komplementaren**"), og kan bekræfte, at disse selskaber er gyldigt stiftet og anmeldt til registrering i Erhvervsstyrelsen i overensstemmelse med dansk ret.

Den planlagte salgsstruktur indebærer, at Jens Hedemann Mortensen sælger samtlige kapitalandele i Selskabet og Komplementaren til investorerne, der overtager anparterne d. 1. august 2019, i hvilken forbindelse der samtidig er planlagt en kapitalforhøjelse i Selskabet fra den nuværende kapital stor kr. 3.600.000,00 til kr. 5.100.000,00. Overdragelserne og kapitalforhøjelsen sker ved en overdragelsesaftale, som underskrives i henhold til fuldmagt fra investorerne. Det er derfor alene nødvendigt for investorerne at underskrive ét dokument vedrørende overdragelse af kapitalandelene.

Vi kan endvidere bekræfte, at vi har gennemgået salgsprospektets oplysninger af juridisk karakter for så vidt angår Ejendommen og udlejning heraf. Os bekendt – baseret på vor gennemgang af danske juridiske forhold – er gengivelsen heraf i salgsprospektet i al væsentlighed korrekte. Der henvises til due diligence rapporten, jf. ovenfor. Vi har ikke herudover gennemgået og vurderet salgsprospektets oplysninger, herunder forhold vedrørende miljø-, teknik-, budget-, skatte- og afgiftsmæssige forhold samt finansierings- og hæftelsesmæssige forhold. Der er endvidere ikke foretaget verifikation af markedslejeniveau.

På tidspunktet for afgivelsen af denne juridiske erklæring, foreligger der en endelig købsaftale og Ejendommen er overtaget af Selskabet den 1. februar 2019.

København, den 15. april 2019

Thomas Ulrik
Advokat

Frederik Pelch Barfod
Advokat

Revisorerklæring

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Uafhængig revisors erklæring

Til ledelsen i K/S Randers, Lucernevej 77
Vi har efter aftale med ledelsen i Blue Capital A/S gennemgået det af Blue Capital A/S udarbejdede budget i prospektet for K/S Randers, Lucernevej 77 for årene 2019-2039, omfattende budgetter, praksis, forudsætninger, følsomheder og forklaringer til de talmæssige opstillinger.

Budgettet udarbejdes på grundlag af budgetforudsætningerne og er i overensstemmelse med den praksis, der er beskrevet i udbudsmaterialet.

Konklusionen er todelt således, at vores konklusion om, hvorvidt budgettet er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, udtrykkes med høj grad af sikkerhed, og vores konklusion om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet, udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Ved "et rimeligt grundlag for budgettet" forstås i denne erklæringsopgave, at budgetoplysningerne er fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.
Formålet med budgettet er at afspejle det forventede økonomiske afkast af en investering i selskabet i budgetperioden 2019-2039.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Ledelsens ansvar
Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af budgettet på grundlag af budgetforudsætningerne, som budgettet er baseret på. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at afgive en konklusion om, hvorvidt budgetterne og de relaterede risikoanalyser er beregnet på baggrund af de anførte forudsætninger.

Revisors ansvar
Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om, hvorvidt budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis, samt en konklusion med begrænset sikkerhed om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet. Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores gennemgang af de anvendte budgetforudsætninger, er mindre end ved en erklæring med høj grad af sikkerhed.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3400 DK, Undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger og fremskrivninger, samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisorers retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og efter den anvendte praksis, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgettet.
Ved vores undersøgelser af budgetforudsætningerne har vi på grundlag af vores kendskab til virksomheden, dens branche og den af ledelsen fremlagte dokumentation vurderet, om der er forhold, der giver os grund til at mene, at budgetforudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for budgettet, herunder at budgetforudsætninger kan anses som værende fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

Konklusion
Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgettet, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit, samt på grundlag af forståelsen af begrebet "et rimeligt grundlag for budgettet", som der er redegjort for i erklæringens indledende afsnit.

Det er vores opfattelse, at budgettet for perioden 2019-2039 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med den praksis, der er beskrevet i udbudsmaterialet.

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at de angivne budgetforudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgettet.

Fremhævelse af oplysning
Beregningerne i prospektet tager udgangspunkt i fuld skattepligt i Danmark, og ændringer i skattelovgivning og skattepraksis i budgetperioden kan påvirke de faktiske resultater for investor.

Beregningerne kan påvirkes af kommanditisternes øvrige skattemæssige forhold, herunder ejerskab af andre K/S-andele og øvrige skattemæssige dispositioner, hvorfor det anbefales den enkelte kommanditist at få beregnet den individuelle påvirkning af økonomien af egen rådgiver.

Aarhus, den 15.04.2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Deloitte er en betegnelse for en eller flere af Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar ("DTTL"), dets netværk af medlemsfirmaer og deres tilknyttede virksomheder. DTTL og alle dets medlemsfirmaer udgør separate og uafhængige juridiske enheder. DTTL (der også betegnes "Deloitte Global") leverer ikke selv ydelser til kunderne. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af DTTL og dets medlemsfirmaer.

Vedtægter for Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS

1. Navn

1.1 Selskabets navn er Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS.

2. Formål

2.1 Selskabets formål er at være komplementar i K/S Randers, Lucernevej 77.

3. Selskabets kapital

3.1 Selskabets anpartskapital udgør DKK 50.000 fordelt på anparter à DKK 500 eller multipla heraf.

3.2 Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

3.3 Ved kontant udvidelse af selskabskapitalen skal selskabets anpartshavere have ret til forholdsmæssig tegning af de nye anparter, medmindre generalforsamlingen med mindst 2/3 af de afgivne stemmer træffer anden beslutning, jf. selskabslovens § 162.

3.4 Selskabet stiller hele sin indbetalte selskabskapital, DKK 50.000, til rådighed for K/S Randers, Lucernevej 77 som lån. Lånet forrentes efter særskilt aftale med K/S Randers, Lucernevej 77.

4. Selskabets anparter

4.1 Selskabets anparter er udstedt på navn og skal noteres på navn i selskabets ejerbog.

4.2 Anparterne er ikke-omsætningspapirer.

4.3 Enhver overgang af anparter kræver forudgående samtykke fra direktionen og selskabets långivere, som har pant i K/S Randers, Lucernevej 77's ejendom.

4.4 Selskabet udsteder ikke ejerbeviser. Selskabet udsteder på forlangende bevis for indførelse i ejerbogen.

4.5 Ejerbogen føres af selskabet på selskabets hjemsted.

5. Generalforsamlingen, kompetence, sted og indkaldelse

5.1 Anpartshavernes beslutningskompetence udøves på generalforsamlingen.

5.2 Generalforsamlingen har den højeste myndighed i alle selskabets anliggender, inden for de i lovgivningen og disse vedtægter fastsatte grænser.

5.3 Selskabets generalforsamlinger skal afholdes på selskabets hjemsted eller i Aarhus.

5.4 Den ordinære generalforsamling skal afholdes hvert år i så god tid, at den godkendte årsrapport kan modtages i Erhvervsstyrelsen inden udløbet af fristen i årsregnskabsloven.

5.5 Generalforsamlinger indkaldes af direktionen senest to uger og tidligst fire uger før generalforsamlingen ved almindeligt brev eller e-mail.

5.6 Selskabets generalforsamlinger er ikke åbne for offentligheden medmindre direktionen i det enkelte tilfælde giver tilladelse hertil.

6. Generalforsamlingen, dagsorden

6.1 Senest to uger før generalforsamlingen skal dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal fremlægges for generalforsamlingen – og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige revideret årsrapport og eventuelt koncernregnskab - gøres tilgængelige til eftersyn for anpartshaverne.

6.2 På den ordinære generalforsamling skal dagsordenen være følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Direktionens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne regnskabsår.
3. Godkendelse af årsrapporten.
4. Anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.

5. Valg af direktion.
6. Valg af revisor
7. Eventuelle forslag fra direktionen og/eller anpartshaverne.
8. Eventuelt

7. Generalforsamlingen, stemmeret og beslutninger

7.1 Hvert anpartsbeløb på DKK 500 giver én stemme.

7.2 På generalforsamlingen træffes alle beslutninger ved simpelt flertal, medmindre andet følger af selskabsloven eller af disse vedtægter.

7.3 Vedtægterne kan ikke ændres uden samtykke fra selskabets långivere, som har pant i selskabets ejendom.

8. Ledelse

8.1 Generalforsamlingen vælger én direktør til at varetage ledelsen af selskabets virksomhed.

8.2 Selskabet har ikke en bestyrelse eller et tilsynsråd.

9. Elektronisk kommunikation

9.1 Selskabet kan anvende elektronisk dokumentudveksling samt elektronisk post (e-mail) i kommunikation mellem selskabet og anpartshaverne. Dette omfatter indkaldelse af anpartshaverne til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, herunder de fuldstændige forslag til vedtægtsændringer, tilsendelse af dagsorden, årsrapport m.v. samt øvrige generelle oplysninger fra selskabet til anpartshaverne. Selskabet kan altid benytte almindelig brevpost som alternativ til elektronisk kommunikation. Det er anpartshavernes ansvar at sikre, at selskabet er i besiddelse af korrekt elektronisk kontaktoplysning. Anpartshaverne kan få oplysninger om kravene til de anvendte systemer og om fremgangsmåden ved elektronisk kommunikation ved henvendelse til selskabet.

10. Tegningsregel

10.1 Selskabet tegnes af én direktør.

11. Revision

11.1 Selskabets årsregnskab revideres af én eller to statsautoriserede eller registrerede revisorer valgt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

12. Regnskabsår

12.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 2018.

Vedtægter for K/S Randers, Lucernevej 77

1. Navn

1.1 Selskabets navn er K/S Randers, Lucernevej 77.

2. Formål

2.1 Selskabets formål er at investere i ejendommen beliggende Lucernevej 77, 8920 Randers.

3. Selskabets kapital

3.1 Selskabets stamkapital udgør DKK 5.100.000 fordelt på 100 anparter á DKK 51.000. Stamkapitalen indbetales senest den 31. december 2019.

3.2 Ved kapitalforhøjelse, hvor der ikke samtidig sker indbetaling af kapital, og der herved opstår en eventuel resthæftelse, vil yderligere indbetalinger inden for rammerne af hæftelsen, jf. afsnit 5, forfalde på anfordring. Bestyrelsen træffer bestemmelse om sådanne indbetalinger.

3.3 Selskabets finansiering af dets formål og drift sker ved anvendelse af stamkapitalen samt ved optagelse af lån i pengeinstitut eller anden finansiering efter bestyrelsens skøn. Bestyrelsen er bemyndiget til at give långivere sikkerhed i selskabets aktiver, herunder transport i en eventuel ikke kontant indbetalte del af hver kommanditistanpart (resthæftelsen).

3.4 Eventuel overskydende likviditet kan anbringes i værdipapirer eller lignende. Bestyrelsen er forpligtet til at holde sådanne midler på konti i selskabets navn.

4. Ejerforhold

4.1 Selskabet ejes af kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets stamkapital.

4.2 Antallet af kommanditister kan ikke overstige 10 juridiske og/eller fysiske personer.

4.3 Nettoresultatet af den årlige drift deles mellem kommanditisterne i forhold til den enkelte kommanditists andel af stamkapitalen. Ved selskabets opløsning fordeles nettoprovenuet i samme forhold.

5. Hæftelse

5.1 Den ansvarlige deltager i selskabet er komplementarselskabet, Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS, der hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser.

5.2 Kommanditisternes hæftelse er til enhver tid begrænset til den eller de købte kommanditanparters nominelle værdi med fradrag af startindbetaling og kontante indbetalinger på kommanditanparten.

5.3 Såfremt der måtte ske en kapitalforhøjelse i selskabet, hvor der ikke samtidig sker indbetaling af kapital, og der herved opstår en resthæftelse, vil kommanditisternes resthæftelse til enhver tid være begrænset til den eller de købte kommanditanparters nominelle værdi, med fradrag af 1) startindbetalingen og 2) kontante indbetalinger på kommanditanparten samt 3) kontante indbetalinger på selskabets gæld fra den enkelte kommanditist.

5.4 Inden for begrænsningen af kommanditistens hæftelse, jf. pkt. 5.2 og pkt. 5.3 er hæftelsen personlig. Kommanditisternes hæftelse er prorata og begrænset til den enkelte kommanditists forholdsmæssige andel af stamkapitalen, jf. pkt. 5.2.

5.5 Over for selskabets kreditorer hæfter kommanditisterne alene indirekte.

6. Kommanditanpartsregister

6.1 Bestyrelsen fører en fortegnelse over kommanditisterne og deres kommanditanparter.

7. Overdragelse

7.1 Kommanditanparterne er frit omsættelige, jf. dog pkt. 7.2 og pkt. 7.3. og forudsætter forudgående samtykke fra selskabets långivere, som har pant i selskabets ejendom.

7.2 Det er en betingelse for, at en udtrædende kommanditist frigøres for sin hæftelse såvel i forhold til de øvrige kommanditister som i forhold til selskabets kreditorer, herunder for så vidt angår de af selskabet optagne lån m.v., at erhververen af kommanditanparten underskriver en af komplementaren udfærdiget erklæring om, at denne i ét og alt indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser.

7.3 Det er endvidere en betingelse for frigørelsen for hæftelsen, at komplementaren, bestyrelsen og långivere godkender erhververen. Komplementaren, bestyrelsen og långivere er, hver især, berettiget til skønsmæssigt og uden begrundelse at nægte godkendelse af erhververen.

7.4 Såfremt en kommanditist gør sig skyldig i misligholdelse i henhold til afsnit 18, og selskabets kreditorer overtager kommanditistens kommanditanparter, er kreditor berettiget til at sælge kommanditanparterne til tredjemand. Selskabet kan dog modsætte sig sådan overdragelse, såfremt der foreligger en berettiget indsigelse mod den tredjemand, som kreditor agter at overdrage kommanditanparterne til.

7.5 De øvrige kommanditister, der ønsker at erhverve overdragerens kommanditanpart, har forkøbsret hertil. Forkøbsretten skal være udnyttet inden 30 dage efter, at overdrageren har tilbudt de øvrige kommanditister at erhverve kommanditistanparten og er endvidere betinget af, at betingelserne i pkt. 7.2 og pkt. 7.3 er opfyldt. Såfremt flere kommanditister ønsker at udnytte forkøbsretten, er de berettiget hertil i et forhold, svarende til deres respektive besiddelse af kommanditanparter i selskabet.

7.6 Selskabets formue kan ikke gøres til genstand for retsforfølgning for selskabet uvedkommende gæld. Dette gælder, uanset om gælden er opstået før eller efter selskabets stiftelse.

7.7 Overdragelsessummen fastsættes af bestyrelsen til kommanditistens andel af selskabets formue med fradrag af gæld, opgjort efter de hidtil anvendte regnskabsprincipper, dog således at der fratrækkes DKK 25.000,00 i gebyr.

7.8 Overdragelse af en kommanditanpart har først retsvirkning for selskabet, når bestyrelsen har noteret overdragelsen i kommanditistfortegnelsen, eller når den erhvervende kommanditist har anmeldt og dokumenteret sin erhvervelse.

7.9 Undtagelser til forkøbsretten i punkt. 7.5:

7.9.1 Kommanditisterne er i de nedenfor anførte situationer berettiget til – uden iagttagelse af forkøbsretten beskrevet i punkt 7.5 - at lade de dem tilhørende kommanditanparter overgå til tredjemand.

7.9.2 Enhver kommanditist er berettiget til at lade dennes kommanditanparter overdrage til et af vedkommende kommanditist 100 % ejet kapitalselskab (dvs. et aktieselskab eller et anpartsselskab). Ved afhændelse af kapitalandele i et sådant 100 % ejet kapitalselskab til andre end den afhændende kapitalejers nærtstående personer (ægtefælle, samlever eller børn), jf. pkt. 7.9.5, er det pågældende kapitalselskab efter påkrav herom forpligtet til at tilbyde de øvrige kommanditister at erhverve kommanditanparterne, jf. punkt 7.5.

7.9.3 De øvrige kommanditister er berettiget til efter påkrav at få fremsendt udskrift af de pågældende selskabs ejerbog bekræftet af det pågældende selskabs advokat som dokumentation for de til enhver tid værende ejerforhold.

7.9.4 Tilbagesalg til den sælgende kommanditist kan tilsvarende ske uden iagttagelse af forkøbsretten i punkterne 7.5.

7.9.5 Kommanditisterne er endvidere hver især berettiget til at lade de dem tilhørende kommanditanparter overgå til nærtstående personer (ægtefælle, samlever eller børn) i levende live eller ved arv uden iagttagelse af forkøbsretten i punkt 7.5.

7.9.6 Fravigelsen af forkøbsretten i ovenstående tilfælde skal dog altid ske under iagttagelse af punkt 4.2.

8. Administration

8.1 Selskabets daglige administration varetages af en administrator udpeget af bestyrelsen.

9. Generalforsamlingen

9.1 Selskabets øverste myndighed er generalforsamlingen, som består af samtlige kommanditister og komplementaren.

9.2 Selskabets generalforsamlinger skal afholdes på selskabets hjemsted eller i Aarhus kommune.

9.3 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år på et af administrator udpeget sted og fastsat tidspunkt senest 5 måneder efter regnskabsårets udløb. Generalforsamlingen indkaldes af administrator ved brev med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved til de i komplementarens fortegnelse over kommanditister opgivne kommanditister på de i samme fortegnelse angivne adresser eller pr. e-mail. Den enkelte kommanditist er forpligtet til at oplyse bestyrelsen og den til enhver tid værende administrator, jf. punkt 8.1, om den enkelte kommanditists til enhver tid gældende e-mailadresse.

9.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter beslutning herom fra komplementaren eller skriftlig anmodning herom fra mindst 1 kommanditist eller fra selskabets revisor. En anmodning skal indeholde de forslag, der ønskes behandlet på den ekstraordinære generalforsamling og forslagene skal fremsendes sammen med indkaldelsen. Indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 2 ugers varsel, og generalforsamlingen skal være afholdt senest 4 uger efter anmodningen er fremsendt.

9.5 Senest 2 uger før generalforsamlingen skal det reviderede årsregnskab med bestyrelsens forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab udsendes til samtlige selskabsdeltagere.

9.6 Administrator kan, når den anser det for hensigtsmæssigt og generalforsamlingen kan afvikles på betryggende vis, beslutte, at en generalforsamling skal afholdes som en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Kommanditisterne kan derved elektronisk deltage i, ytre sig, samt stemme på generalforsamlingen. Måden hvorpå fuldstændig elektronisk generalforsamling afholdes, er som udgangspunkt ved e-mail. Ved anden deltagelsesmåde end e-mail, vil indkaldelsen indeholde oplysninger om fremgangsmåden.

10. Generalforsamlingen, dagsorden

10.1 Dagsorden for generalforsamlingen skal som minimum indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Komplementarens beretning om selskabets virksomhed i forløbne år.
3. Ejendommens byggetekniske stand
4. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse.
5. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til regnskabet.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller kommanditisterne.
9. Eventuelt.

10.2 Enhver kommanditist har ret til at få et bestemt emne behandlet på den ordinære generalforsam-

ling, såfremt dette begæres skriftligt over for administrator senest 6 uger før generalforsamlingen.

11. Generalforsamlingen, stemmeret og beslutninger

11.1 Hver kommanditanpart giver én stemme. Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt til en anden kommanditist eller administrator. Fuldmagt kan kun meddeles gældende for en enkelt generalforsamling.

11.2 Alle afgørelser på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed, medmindre andet er bestemt i nærværende vedtægter.

11.3 Enhver generalforsamling, der er lovligt indkaldt i henhold til punkt 9.3-9.4, er beslutningsdygtig uanset antallet af repræsenterede kommanditister.

12. Ledelse

12.1 Selskabet ledes af en bestyrelse på 1-3 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælger selv sin formand. Formanden leder møderne. Indtil første generalforsamling består bestyrelsen af 1 medlem udpeget af selskabets stifter.

12.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere et medlem er til stede, såfremt der er mere end et bestyrelsesmedlem. Beslutningerne træffes ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

12.3 Det påhviler bestyrelsen at drage omsorg for, at administrator opfylder sine forpligtelser i henhold til administrationsaftalen.

12.4 Bestyrelsen er ansvarlig for udarbejdelse af det årlige regnskab og træffer bestemmelse om indstilling af dette til generalforsamlingens godkendelse.

12.5 Beslutning om ændring af kommanditselskabets finansiering, herunder omlægning til anden valuta, kan kun træffes, såfremt samtlige bestyrelsesmedlemmer er enige herom og dette er godkendt på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling eller der ved en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling er givet bestyrelsen fuldmagt hertil.

13. Tegningsregel

13.1 Selskabet tegnes af komplementaren eller af den samlede bestyrelse i forening med komplementaren.

13.2 Bestyrelsen og komplementaren kan meddele prokura. Komplementaren er berettiget til at udpege en direktør til at forestå den daglige ledelse af selskabet.

14. Revision

14.1 Selskabets regnskab revideres af én eller to statsautoriserede eller registrerede revisorer valgt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

15. Regnskabsår

15.1 Selskabets regnskabsår er kalenderåret. Det første regnskabsår løber fra stiftelsen til den 31. december 2018.

16. Vedtægtsændringer og ophør

16.1 Ændringer i vedtægterne kan kun ske efter enstemmig indstilling fra bestyrelsen, og kun såfremt forslaget vedtages med 2/3 af såvel de afgivne stemmer, som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede kapital. Ændring af vedtægterne kræver derudover samtykke fra komplementaren samt fra selskabets långivere, som har pant i selskabets ejendom.

16.2 Bestyrelsen er bemyndiget og forpligtet til at foretage sådanne ændringer i selskabets vedtægter, som er nødvendige for at bringe dem i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning.

16.3 Forhøjelse af hæftelsen kan alene ske med tilsagn fra den enkelte kommanditist.

16.4 Når samtlige selskabets aktiver er afhændet og selskabets gæld er betalt, er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at iværksætte opløsning af selskabet og den efterfølgende udlodning snarest herefter.

17. Komplementarens særlige rettigheder

17.1 Komplementaren har vetoret over for beslutninger, der væsentligt forringer dennes stilling, eller efter komplementarens skøn har betydning for komplementarens hæftelse, herunder beslutninger i henhold til punkt 12.5.

17.2 Komplementaren skal tiltræde vedtægtsændringer og skal godkende salg af selskabets aktiver. Komplementaren er berettiget til at oppebære et årligt honorar på DKK 5.000 som årligt reguleres med den procentvise stigning i nettoprisindekset.

17.3 Komplementaren stiller hele sin selskabskapital på DKK 50.000 til rådighed for selskabet som lån. Lånet forrentes efter særskilt aftale med komplementaren, dog minimum med en rente svarende til den til enhver tid gældende diskontorentesats.

18. Misligholdelse

18.1 Ved enhver væsentlig misligholdelse af kommanditistforholdet, som ikke omgående bringes til ophør ved påkrav herom i overensstemmelse med punkt 18.2, kan de ikke misligholdende kommanditister kræve, at den misligholdende kommanditist udtræder af selskabet.

18.2 Påberåbelse af ovenstående punkt 18.1 forudsætter, at misligholdelsen er blevet påtalt skriftligt overfor den misligholdende kommanditist, hvorved den pågældende er blevet oplyst om misligholdelsens retsvirkninger samt blevet opfordret til omgående at bringe misligholdelsen til ophør.

18.3 Ved væsentlig misligholdelse forstås blandt andet:

1. At en kommanditist ikke inden 14 dage efter ved påkrav rekommanderet brev at være opfordret dertil indbetaler skyldige beløb.
2. At en kommanditist umyndiggøres eller kommer under lavværgemål. Det samme gælder, såfremt en kommanditist erklæres konkurs, kommer under rekonstruktion, standser sine

betalinger, indgiver begæring om gældssanering eller lignende. Misligholdelsestidspunktet fastsættes til den dag, hvorpå den pågældende omstændighed er indtrådt.

3. Grov tilsidesættelse af pligter i henhold til nærværende vedtægter.

4. I øvrigt fastsættes grænsen for væsentlig misligholdelse efter dansk rets almindelige regler.

18.4 Ved væsentlig misligholdelse er selskabet berettiget til at realisere den pågældende kommanditists kommanditanpart, og den pågældende kommanditist vil være erstatningsansvarlig for ethvert tab, som selskabet måtte lide som følge af den pågældende kommanditists misligholdelse.

18.5 Såfremt den misligholdende kommanditists kommanditanparter kræves solgt i medfør af punkt 18.4 er de øvrige kommanditister berettiget til at erhverve den misligholdende kommanditists kommanditanparter i selskabet til en pris svarende til kommanditistens forholdsmæssige andel af selskabets indre værdi minus 33,3 %, opgjort på dagen for påkravets afsendelse. Selskabets indre værdi skal opgøres på baggrund af den seneste årsrapport, såfremt den ikke er mere end 3 måneder gammel, regnet fra dagen for påkravs afsendelse, jf. pkt. 18.2. Såfremt selskabets årsrapport er mere end 3 måneder gammel, opgøres selskabets indre værdi på grundlag af den bogførte værdi samt på baggrund af en af bestyrelsen valgt uafhængig vurderingsmands vurdering af selskabets aktiver. Omkostninger hertil modregnes i den misligholdende kommanditists provenu. Selskabets vedtægter pkt. 7 om overdragelse finder tillige anvendelse dog med undtagelse af bestemmelsen om værdifastsættelse. Såfremt selskabet ikke i medfør af salgsprovenuet opnår fuldstændig dækning for sit tilgodehavende mod den misligholdende kommanditist, vil erhververen af kommanditandelene - medmindre andet aftales - indtræde i den misligholdende kommanditists allerede forfaldne forpligtelser over for selskabet.

18.6 De ikke-misligholdende kommanditister er endvidere i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler herom berettiget til at kræve erstatning af den misligholdende kommanditist.

18.7 De ikke-misligholdende kommanditister har en forholdsmæssig købsret til den misligholdende kommanditists kommanditanparter i forhold til deres respektive anpartsbesiddelser på tidspunktet for modtagelsen af den i punkt 18.8 anførte meddelelse.

18.8 Bestyrelsen sender til de ikke-misligholdende kommanditister et skriftligt tilbud om udnyttelse af købsret med angivelse af de kurs- og købsvilkår, som de ikke-misligholdende kommanditister kan erhverve de udbudte kommanditanparter til.

18.9 Inden udløbet af en frist på 3 uger, regnet fra det tidspunkt, hvor bestyrelsens tilbud, jf. pkt. 18.8 er kommet frem til de ikke-misligholdende kommanditister, skal de ikke-misligholdende kommanditister skriftligt meddele selskabets bestyrelse, om hvorvidt den pågældende ikke-misligholdende kommanditist ønsker at erhverve de udbudte anparter på de udbudte vilkår. Svar fra de ikke misligholdende kommanditister skal være kommet frem til bestyrelsen senest kl. 14:00 på dagen, hvor fristen udløber. Manglende rettidigt svar betragtes som afslag på at udnytte køberetten.

18.10 Såfremt én eller flere ikke-misligholdende kommanditister ikke ønsker at udnytte sin købsret, fordeles den/de ikke-udnyttede købsret(tigheder) forholdsmæssigt mellem de resterende ikke-misligholdende kommanditister i forhold til deres anpartsbesiddelser. Bestyrelsen meddeler skriftligt de relevante kommanditister om adgangen til at udnytte den pågældende sekundære køberet. Den sekundære køberet skal udnyttes ved skriftlig meddelelse, der skal komme frem til selskabets bestyrelse senest 5 dage efter, at den pågældende har modtaget meddelelse herom fra bestyrelsen. Manglende rettidigt svar betragtes som afslag på at udnytte køberetten.

18.11 Såfremt ikke alle kommanditanparter afsættes i henhold til pkt. 18.8, er bestyrelsen berettiget til inden 3 måneder fra udløbet af acceptfristen i pkt. 18.8 at sælge de udbudte kommanditanparter til tredjemand. Såfremt bestyrelsen opnår tilbud fra tredjemand om køb af kommanditanparterne til en pris og på vilkår, som er mere favorable end det tidligere udbud efter ovenstående skal kommanditanparterne på ny udbydes til de ikke-misligholdende kommanditister efter ovenstående procedure.

18.12 Den til enhver tid siddende bestyrelse i selskabet er bemyndiget til på den misligholdende kommanditists vegne at sælge kommanditanparterne på ovennævnte vilkår.

18.13 Kommanditisterne er forpligtet til – til enhver tid – at holde informationer om de øvrige kommanditister fortrolige.

19. Værneting og lovvalg

19.1 Enhver tvist, der udspringer af nærværende vedtægter mellem selskabet og kommanditisterne om forhold, der vedrører disses engagement i selskabet, skal afgøres endeligt og bindende for parterne af en af Det Danske Voldgiftsinstitut etableret voldgiftsret. Alle voldgiftsdommere udpeges af instituttet. Tvisten afgøres i øvrigt i overensstemmelse med gældende dansk ret og under anvendelse af "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut (Copenhagen Arbitration)".

19.2 Tvister angående kommanditisternes indbetaling til selskabet i henhold til disse vedtægter og/eller købsaftalen kan dog af selskabet anlægges ved de ordinære domstole og med selskabets hjemsted som værneting. Enhver tvist skal afgøres efter gældende dansk ret.

Fuldmagt samt købsaftale for K/S Randers, Lucernevej 77

Navn: _____

CPR-nr. / CVR-nr.: _____

Stilling: _____

Adresse: _____

_____

Postnr.: _____ By: _____

Telefon: _____

E-mailadresse: _____

Foretager hermed bindende køb og tegning af:

_____ **stk. anparter à DKK 51.000,- hver svarende til 1/100 af det samlede antal anparter i kommanditselskabet K/S Randers, Lucernevej 77 (CVR-nr. 39401789)**

_____ **stk. anparter à DKK 500,- hver svarende til 1/100 af det samlede antal anparter i Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS (CVR-nr. 39401665)**

For anparterne i kommanditselskabet **K/S Randers, Lucernevej 77** betaler jeg kontant DKK _____

For anparterne i **Randers, Lucernevej 77 Komplementar ApS** betaler jeg kontant DKK _____

Jeg betaler således i alt: DKK _____

Bemærk, beløb skal udfyldes uanset om kontantindskuddet betales kontant eller finansieres.

Jeg ønsker at modtage tilbud på hel eller delvis finansiering af mit kontantindskud (sæt kryds) ☐

1 uge efter jeg har modtaget bekræftelse på godkendelse til deltagelse i projektet indbetales DKK 100.000,- pr. 10% ejerandel til en klienkonto hos Gangsted Advokatfirma.

I forbindelse med mit køb tiltræder jeg de i prospektet anførte vedtægter for kommanditselskabet samt komplementarselskabet og bekræfter, at jeg har gjort mig bekendt med disse samt det foreliggende prospektmateriale, herunder revisorerklæring, advokaterklæring og juridisk rapport, der er en integreret del af prospektet.

Jeg har gjort mig bekendt med og påtager mig den i vedtægternes § 5 nævnte hæftelse.

Anparterne overtages når projektet er fuldtegnet, dog tidligst den 1. august 2019.

Jeg er bekendt med og accepterer, at købet er bindende for mig, og at jeg snarest efter underskrift af denne tegningsaftale indsender samtlige relevante dokumenter med henblik på godkendelse af mit køb, herunder blandt andet årsopgørelser, lønsedler, PBS-oversigter, lånedokumenter, engagementsoversigter, kopi af billedlegitimation mv.

Blue Capital A/S behandler personfølsomme oplysninger i henhold til gældende kundevilkår og datasikkerhedspolitikker, som beskrevet på www.bluecapital.dk.

Jeg accepterer, at købet først er bindende for kommanditselskabet og udbyder, når indskudskapitalen er indbetalt, og når bekræftelse er foretaget af udbyder ved skriftlig meddelelse til mig.

Herudover accepterer jeg, at denne tegningsaftale kan bortfalde efter kommanditselskabets og udbyders bestemmelse, såfremt jeg ikke kreditgodkendes og såfremt projektet ikke måtte kunne gennemføres endeligt på vilkår, der i al væsentlighed svarer til prospektet, herunder med endelig godkendelse fra projektets finansieringsgivere.

Jeg forpligter mig til efter påkrav at underskrive samtlige dokumenter i forbindelse med handlens indgåelse og gennemførelse.

Jeg er endvidere bekendt med, at jeg ved min underskrift nedenfor har givet Blue Capital A/S uigenkaldelig fuldmagt til at skrive under på samtlige dokumenter i forbindelse med denne aftale og de relaterede køb af ovenstående andele, ejendomshandlens indgåelse og gennemførelse samt kommanditselskabets almindelige drift, herunder lånedokumenter, pantsætningserklæringer, kautionserklæringer og øvrige dokumenter forbundet hermed.

Dato: _____ Underskrift: _____

Indhentelse af dokumenter til kreditvurdering

Efter fremsendelse af underskrevet Fuldmagt og Købsaftale udarbejder Blue Capital A/S vederlagsfrit formue- og indkomstopgørelse på din økonomi.

Vi skal i den sammenhæng dokumentere såvel indkomst- som formueforhold ud fra en samlet bilagsmappe. Vi assisterer gerne med indhentelse af disse dokumenter. Såvel pr. telefon som ved en personlig gennemgang.

Indhentelse af dokumenter tager pr. telefon 15-20 minutter og kan varetages 100% elektronisk - primært ved anvendelse af NemId.

Kontakt os herom på vores hovednummer: +45 70 70 20 43 i tidsrummet 9.00-16.00 eller efter aftale.

blue
CAPITAL

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4 • 8000 Aarhus C
www.bluecapital.dk • kontakt@bluecapital.dk
Tlf.: +45 70 70 20 43