

Danish Green Living Aps  
Marius Jensens Vej 13 B  
7800 Skive.  
Cvr. 41468319



## Investeringsprospekt – Kildebækehøj Smart lav energi boliger

V 12.02.2023



[info@danishgreenliving.dk](mailto:info@danishgreenliving.dk) - [www.danishgreenliving.dk](http://www.danishgreenliving.dk)  
Phone: +45 2383 2581

**Det smarte hjem, Funktionel Bæredygtighed, Fremtidens bolig**

## Investeringsprospekt – Kildebækhøj Smart lav energi boliger

V 12.02.2023

### Table of Contents

Projektbeskrivelse .....	3
Grøn design koncept.....	3
Investeringsprodukt .....	3
Udstykning/adresse .....	3
Grundoversigt.....	4
Investeringsstrategi .....	4
Exitstrategi .....	4
Investeringsprofil .....	5
Investorsikkerhed.....	5
Revisorerklæring .....	5
Udviklingsplan –Kildebækhøj .....	6

## Investeringsprospekt – Kildebækhøj Smart lav energi boliger

V 12.02.2023

### Projektbeskrivelse

Danish Green Living ApS (DGL) investerer i 8 byggegrunde med det formål at opføre og sælge energi optimereret huse. Grundene opkøbes i en ny byggemodning 14 km uden for Aalborg centrum, Kildebækhøj i Storvorde, Aalborg kommune.

Husene opføres med en række bæredygtige teknologier, som solceller, SMART home app styring, batteri lagring, jord varme pumpe, lav flow armaturer og toiletter. Modelhusene er isoleret og bygget iht. BR 2020.

Boligerne opføres med 3 eller 4 soveværelser, bygget med bæredygtige materialer iht. førende bæredygtigheds standarder, DGNB, FSC certificeret træ og Svanemærket.

De arkitekttegnede boliger designes med moderne linjer, Funkis stil i et eller 2 etager. Med fokus på funktionel bæredygtighed, energi optimering (aktive og passive energier) og maximering af naturligt lysindfald.

Boligerne projekteres med et beregnet årligt energiforbrug på under 27 Kwh/m<sup>2</sup>/år, forventet energiforbrug under 3600 kwh pr år.

Op til 80 % af egen energiforbruget genereres af bæredygtige energi teknologier

1. Solceller
2. Lit-ion batteri
3. Varmepumpe (Jord anlæg, vand til vand)
4. Smart energistyring

### Grøn design koncept

1. Bilag B: Brochure - Det Smarte hjem, Fremtidens bolig

### Investeringsprodukt

Antal grunde	8 byggegrunde
Areal per grund	783 – 1270m <sup>2</sup>

### Udstykning/adresse

Lokation	Kildebækhøj, 9280, Storvorde
Grunde	8 grunde (udstyknings 90 grunde)
Grund ID	G 55,56,57,58,59,60,66 og 68
Parceller	Grund størrelse 783-1270 m <sup>2</sup>

## Investeringsprospekt – Kildebækhøj Smart lav energi boliger

V 12.02.2023

### Grundoversigt

Grund pris		Grund pris		Tilslutning afg.		Samlet pris	
		Inkl. Moms	eskl. Moms	Inkl. Moms	Inkl. Moms	Eskl. Moms	Inkl. Moms
55	877	1,500,000.00	1,200,000.00	117,009.00	93,607.20	1,293,607.20	1,617,009.00
56	910	1,550,000.00	1,240,000.00	117,009.00	93,607.20	1,333,607.20	1,667,009.00
57	930	1,550,000.00	1,240,000.00	117,009.00	93,607.20	1,333,607.20	1,667,009.00
58	1073	1,600,000.00	1,280,000.00	117,009.00	93,607.20	1,373,607.20	1,717,009.00
59	1257	1,600,000.00	1,280,000.00	117,009.00	93,607.20	1,373,607.20	1,717,009.00
60	1270	1,400,000.00	1,120,000.00	117,009.00	93,607.20	1,213,607.20	1,517,009.00
66	783	995,000.00	796,000.00	117,009.00	93,607.20	889,607.20	1,112,009.00
68	967	1,200,000.00	960,000.00	117,009.00	93,607.20	1,053,607.20	1,317,009.00
		<b>11,395,000.00</b>	<b>9,116,000.00</b>	<b>936,072.00</b>	<b>748,857.60</b>	<b>9,864,857.60</b>	<b>12,331,072.00</b>

### Investeringsstrategi

1. Investering i grunde (landbank), med henblik hold og sælge over 3-5 år
2. Boliger opføres med konceptet "Sell-to-Built" (Først solgt, derefter bygget)
3. Boliger opføres først ved garanteret købsaftale med kunde
4. Opførelse af boliger ved salg søges finansieret 100% ved bank byggelån bolig for bolig, mod 100% garanti fra kunde om fuld betaling ved aflevering.  
Salgspris indeholder alle finansierings omkostninger
5. DGL søger at indgå en samarbejdsaftale med et eller to velrenommeret byggefirmaer til salg og opførelse af husene,
6. DGL leverer og installerer energi teknologier i husene, solceller, energi lagring, Smartstyring App.
7. DGL indgår aftale med byggefirma om projektledelse, huskoncept design og energi rådgivning

### Exitstrategi

1. Hold og sælge byggegrunde med forventet værdiafkast 3-5% per år, over 3-5 år
2. Markedsføre og sælge koncept hus til det privat hus-segment, på markeds vilkår



## Investeringsprospekt – Kildebækhøj Smart lav energi boliger

V 12.02.2023

### Investeringsprofil

<b>Investeringsprofil (Eskl. Moms)</b>	<b>Enhed</b>	<b>Beløb</b>
Salgsomsætning	Dkk	31.968.000
Udviklings/opførelsesomkostninger	Dkk	38.457.898
Finanseringsbehov (køb af grunde)	Dkk	10.000.000
Finansielle omkostninger	Dkk	340.000
Investerings afkast, projekt (før skat)	Dkk	1.502.102
Projektafkast af egen/Investor indskudt kapital, år 1,2 og 3	%	15/16/17
Investorafkast/ andel (forventet), 3 år	%	25-30

### Investorsikkerhed

Projektselskab  
Tinglysning af grund

Projektselskab etableres (Selskabs type Aps.)  
Den enkelte grund tinglyses og sælges med hus  
enkeltvis

Investor sikkerhed

Sikkerhed i projekt ejendomsselskab

Investerings case

Bilag A-Investeringsprospekt af 12.02.2023, rev. C,

### Revisorerklæring

Revisor påtegnet

Statsautoriseret Revisor, BDO, Skive

Danish Green Living Aps  
Marius Jensens Vej 13 B  
7800 Skive.  
Cvr. 41468319



## Investeringsprospekt – Kildebækhøj Smart lav energi boliger

V 12.02.2023

### Udviklingsplan –Kildebækhøj

Lokalitet Kildebækhøj,  
Kommune Storvorde, 9280  
Parceller Grund størrelse 783-1257 m2  
Lokalplan 8-1-103

Projekt udvikler Kildebæk Aps



[info@danishgreenliving.dk](mailto:info@danishgreenliving.dk) - [www.danishgreenliving.dk](http://www.danishgreenliving.dk)

Phone: +45 2383 2581

**Det smarte hjem, Funktionel Bæredygtighed, Fremtidens bolig**



# Det Smarte Hjem - Fremtidens bolig

## DGTs Grønne Energipakker Plus & Premium

### Sund investering, Effektivt, godt for Miljøet



DGT har sammensat 2 fremtids sikret grønne energi pakker som løfter begrebet bæredygtighed til et niveau i en klasse for sig selv. **Grøn Energipakke Plus og Premium** kombinerer energi optimering, miljømæssigt ansvarlighed, social bevidsthed og samtidig sikrer en kerne sund grøn investering.

DGTs Grønne Energipakker Plus og Premium består af gennem testet Tyske og Skandinaviske produkter af højeste kvalitet:

#### Grøn Energipakke Plus

- 1) Axitec 300 Wp, mono solceller
- 2) LG RESU Chem Lithium ion) batteri, Energi lagring
- 3) Vaillant Green IQ FlexoTherm 5.0 Kw varme pumpe (luft til vand)
- 4) Oas Bruse system, med recirkulering og filtrering
- 5) SMA Home Manager 2
- 6) Eebus platform

#### Grøn Energipakke Premium (Tillæg til Plus pakken)

- 7) Armtron Premium EI bil lader
- 8) Envac toilet Optima 5 (ikke vist i brochure)
- 9) Uponor regnvand og genbrugs system (ikke vist i brochure)

Alle udvalgte produkter kan intelligent betjenes og fjernstyres gennem WLAN eller wi-fi, via kontrolpanel eller mobil App.

### Axitec solceller, mono, integreret tag løsning



Dgt V07032019

- Axitec 300 Wp, mono
- Effektivitet 18,4 %
- 25 års produkt garanti
- Max. 20 % degradering, 25 år
- Tysk kvalitets produkt



# Det Smarte Hjem - Fremtidens bolig

## DGTs Grønne Energipakker Plus & Premium

### Sund investering, Effektivt, godt for Miljøet



#### Vaillant Green IQ FlexoTherm 5 KW (Varme pumpe)

Markets førende luft til vand varmepumpe system. Tysk produceret topkvalitet  
Producer effektiv rumvarme og varmt brugsvand

- Vaillant Green IQ FlexoTherm 5 KW
- Producer varmt vand
- Producer rum varme (Gulvvarme)
- Sensor styret
- Indbygget 170 L tank
- 35 grader lav fremløbs temperatur
- Ventilations aggregat tilkobles
- Scop 4,09/2.20, Scop avg. 3.24
- Multimatic 700/ Mobil App betjening
- **Energi mærke A ++**



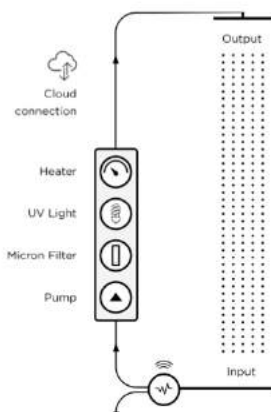
- Tilkobling af eksterneenergi kilder
- Tilkobling af hårde hvide varer
- Tilslutning af PV solceller
- Tilslutning af PVT term
- Mobil App styret
- eebus platform (integration)

#### OAS Intelligent hånd bruser, recirkulering

Oas, intelligent, revolutionerende bruser teknologi fabrikeret i Sverige



Dgt V07032019



- **Oas Intelligent hånd bruser**
- 90 % vand reduktion
- Recirkulering af brugsvand
- UV og micron filtrering
- Tankløs opvarmning
- Mobil App betjening
- **Energi mærke A +++**

# Det Smarte Hjem - Fremtidens bolig

## DGTs Grønne Energipakker Plus & Premium

### Sund investering, Effektivt, godt for Miljøet



## SMA Home Manager 2

SMA's Home Manager 2 er hjertet i fremtidens smarte hjem. Med SMA's Home Manager kan forskellige husholdnings apparater og andre energi teknologier opkobles og styres via betjenings protokol. Med ydelses data logget i real time og 24/7 overvågning via mobil eller desktop monitor.



- **SMA Home Manager 2**
- Integration af eksterne apparater
- Eebus platform integrering
- 24/7 performance registrering
- 24/7 system online overvågning
- Økonomi rapportering

## Eebus platform

Eebus platform sikrer at de fleste kendte husholdnings brands kan kommunikere og styres via SMA Home Manager 2.

- **Eebus platform**
- Kommunikations integrations protokol
- Opkobling af multi ksterne apparater
- Multi brands, fællesplatform
- F.eks bil, husholdnings maskiner
- Kompatibelt med SMA Home Manager 2



## Amtron El bil lader, Premium

Smart EL bil lader teknologi. Oplader bilen med energi generet fra grønne energi kilder. Direkte fra solceller eller fra lagret energi via batteriet.



- **Amtron Premium ebil oplader**
- 16 Amper
- 3 timers genopladnings cyklus
- Co2 besparelse ved 20,000 km/år, 5 tons
- Automatisk frakobling ved fuld opladning