

Præsentation af K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing

Det er med glæde, at vi kan præsentere vores nye ejendomsprojekt, K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing.

Projektet består af en nyopført ejendom beliggende i Ringkøbing på 1.000 m², et kompressor - og teknikrum på 16 m², en lukket varegård på 68 m², samt overdækkede arealer ved indgangen på 38 m². Hertil er der etableret 60 parkeringspladser i tilknytning til ejendommen.

Ejendommen er nyopført til lejers indflytning den 1. juni 2014 og lejet ud til Fakta A/S.

Ejendommen er opført på en af de til formålet absolut bedste beliggenheder i Ringkøbing med stor synlighed ud mod Holstebrovej og Vestre-/Ndr. Ringvej.

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

- 10 års uopsigelighed fra en lejer med en egenkapital på over DKK 308 mio,-.
- Startafkast på 7,32% (inkl. udvendig vedligeholdelse, forsikring og administration).
- Usædvanlig god finansieringspakke med 100% finansieringspakke for investor.
- Maksimal hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver på blot DKK 550.000,- v/10% ejerskab.
- Døgntrafik ved ejendommen målt helt op til 15.000 køretøjer.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem Nykredit som beskrevet s. 32-33.

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

Blue Capital A/S, 26.08.2014

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

Sælger af ejendommen er Rindumgaards Allé 90, Ringkøbing ApS, der ejes af Ikast Invest A/S med en egenkapital i 2013 på DKK 39,64 mio. Ikast Invest A/S, CVR-nr. 30083865, indestår fuldt ud for Sælgers opfyldelse af vilkårene i købsaftalen.

Totalentreprenør er Inter Gruppen Totalentreprise A/S (cvr.nr. 32142982) for hvem moderselskabet, Inter Gruppen Ikast A/S (cvr.nr. 26358663), har stillet selvskyldnerkaution for totalentreprisen. Moderselskabet havde i 2013 en egenkapital på DKK 12,63 mio.

Blue Capital A/S harsiden 2012 erhvervet tre ejendomme bygget af Inter Gruppen. Dette i forbindelse med udbud af "K/S Faxe Allé-Vinkelvej", "K/S Diagonalvej" og "K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup". For alle sager er gældende, at såvel handlens gennemførelse samt udbedring af evt. mangler på byggeriet er gennemført tilfredsstillende.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.11.2014 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing vil på ingen måde blive pålagt forpligtigelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at der til dato ikke har været annonceret projekter, der ikke er gennemført.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Generelt:

| | |
|--|-------------------------|
| Ejendommens købesum: | DKK 16.364.138,- |
| Pris pr. m ² ekskl. kompressor - og teknikrum, varegård samt overdækket areal (1.004 m ²) | DKK 16.299,- |
| Pris pr. m ² inkl. kompressor - og teknikrum, varegård samt overdækket areal (1.125 m ²) | DKK 14.546,- |

Lejer og lejevilkår:

Fakta A/S, cvr. nr. 11 51 74 98
10 års uopsigelighed for lejer (tidligst ophør 1. juni 2024)
20 års uopsigelighed for udlejer (tidligst ophør udløber 1. juni 2034)

Årlig lejeindtægt 2014:

| | |
|--|--|
| Leje pr. m ² ekskl. kompressor - og teknikrum, varegård samt overdækket areal (1.004 m ²) | DKK 1.240.000,- |
| Leje pr. m ² inkl. kompressor - og teknikrum, varegård samt overdækket areal (1.125 m ²) | DKK 1.235,- pr. m ² DKK 1.102,- pr. m ² |

Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 2% og maks. 4%.
Første regulering foretages 1. juni 2015.

Forrentning:

| | | |
|--|----------|-------|
| Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse, forsikring og administration) | (Brutto) | 7,32% |
| K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger | (Netto) | 6,03% |

| | |
|--|--------|
| Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift | 19,30% |
| Gennemsnitligt årligt forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt værdistigning | 26,65% |

Investorindskud

Investorindskud 2014 v/10% ejerskab DKK 0,-
Investering i K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing er således 100% finansieret for investor.
Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing.
Dog maksimalt DKK 520.000,- pr. 10% ejerskab

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

Skattefradrag 2014 DKK 98.915,-

Investors likviditet 2014 v/10% ejerskab

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing **DKK 41.271,-**

Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter topskat 2034 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 654.188,-
Formueforøgelse efter topskat 2034 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.028.012,-

Formueforøgelse efter selskabsskat 2034 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.345.889,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2034 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.987.793,-

Finansiering

Realkredit (45%): DKK 7.370.000,- optages med en 20-årig fast rente på budgetteret 3,98% inkl. bidrag
Realkredit (15%): DKK 2.460.000,- optages med en 5-årig fast rente på budgetteret 2,28% inkl. bidrag
Banklån: DKK 3.400.000,- optages med en rentesats på aktuelt under 5,50% inkl. marginal

Hæftelse overfor finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse overfor K/S'ets finansieringsgiver DKK 550.000,-
Hæftelsen nedskrives ikke.

Hæftelse overfor finansieringsgiver af individuelt lån* DKK 528.000,-
Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 1.078.000,-

*Indskuddet på DKK 8.000,- til komplementar er inkluderet i det individuelle lån.

Fuld indbetalt stamkapital dag 1, og dermed ingen resthæftelse over for kommanditselskabet