

## Præsentation af K/S Frederiksværk, Retail Center

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Frederiksværk, Retail Center.

Projektet består af en ejerlejlighed i den vestlige del af Frederiksværk på Nordsjælland. Ejerlejligheden, der erhverves af K/S Frederiksværk, Retail Center er beliggende på Industrivej, 3300 Frederiksværk med følgende postadresser:

- 1G: Udlejet til JYSK A/S, 1.600 m<sup>2</sup>
- 1H: Udlejet til Jem & Fix A/S, 1.000 m<sup>2</sup>
- 1K: Udlejet til T. Hansen Gruppen, 700 m<sup>2</sup>

Ejerlejligheden benævnes herefter "ejendommen".

Ejendommen er opført til Lejernes indflytning i 2010 og 2011 og er særdeles velbeliggende ved den trafikerede Hundestedvej, Frederiksværks primære indfalds- og gennemfartsvej.

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

- Tre meget stærke Lejere.
- Lav m<sup>2</sup>-pris.
- Lejerne har i 2018 forlænget eksisterende lejekontrakter med 10 års uopsigelighed.
- Lavt lejeniveau.
- Ejendommens startafkast er på 7,13%
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på ca. DKK 437.038,- v/10% ejerskab - svarende til 46% af investorindskudet.
- Lav pro rata starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 400.000,- v/10% ejerskab.

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

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

Blue Capital A/S, d. 28.08 2018

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Frederiksværk, Retail Center:

Sælger af ejendommen er Frederiksværk Butikstorv ApS (CVR-nr. 33044607). Sælger er et selskab oprettet i 2010, som ved seneste regskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 havde en egenkapital på DKK 16,1 mio. Sælgers ejer er Fibach A/S (CVR-nr. 20683635), der ved seneste regskabsafslæggelse pr. 31.12.2017 havde en egenkapital på DKK 30,3 mio.

For Køber, K/S Frederiksværk, Retail Center, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning med kreditgodkendte investorer inden 01.11.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.11.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Frederiksværk, Retail Center vil på ingen måde blive pålagt økonomiske forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet købsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Det bemærkes i ovenstående sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 41 projekter - og alle er gennemført.



## Investeringsresumé

### Ejendommens købesum:

Pris pr. m<sup>2</sup> (3.300 m<sup>2</sup> jf. lejekontrakter)

**DKK 35.401.500,-**  
DKK 10.728,- pr. m<sup>2</sup>

JYSK A/S	(42% af samlede lejeindtægt)
Jem & Fix A/S	(37% af samlede lejeindtægt)
T. Hansen Gruppen A/S	(21% af samlede lejeindtægt)
<b>I alt</b>	

### Årlig lejeindtægt:

DKK 1.087.687,-	Leje pr. m <sup>2</sup>
DKK 975.234,-	DKK 680,- pr. m <sup>2</sup>
DKK 545.308,-	DKK 975,- pr. m <sup>2</sup>
<b>DKK 2.608.229</b>	DKK 779,- pr. m <sup>2</sup>

### Lejevilkår:

Lejeindtægten fra JYSK A/S reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, næste gang 1. januar 2020, dog min. 1% og maks. 3%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres fra 1. juni 2028.

Lejeindtægten fra Jem & Fix A/S reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 1,5% og maks. 3%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres fra 1. juli 2028.

Lejeindtægten fra T. Hansen Gruppen A/S reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 1% og maks. 3%. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres fra 1. juli 2028.

10 års bindingsperiode for Lejerne (tidligst fraflytning 1. juni/juli 2028)

15 års bindingsperiode for Udlejer (tidligst ophør 1. juni/juli 2033)

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	7,13%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	6,15%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	21,88%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	26,84%

\* Værdiregulering af ejendom og handelsomkostninger.

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*:

**DKK 945.000,-**

Investering i K/S Frederiksværk, Retail Center kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Frederiksværk, Retail Center.

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

### Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 24.781.000,- Realkredit: Optages som et F5 lån med 20 års løbetid uden indlændende afdragsfrihed
2. prioritet (11,3%) DKK 4.000.000,- Banklån: Optages som en driftskredit med variabel rente

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) **DKK 400.000,-**  
Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse.

Indskudt kapital **DKK 945.000,-**

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.345.000,-**

### Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 1.663.839,-**  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 2.202.549,-**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 3.169.015,-**  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 4.110.626,-**

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023 **DKK 437.038,-**  
Akkumuleret udlodning i 2028 **DKK 1.514.124,-**  
Akkumuleret udlodning i 2033 **DKK 2.690.615,-**  
Akkumuleret udlodning i 2038 **DKK 3.405.345,-**

Budgetperioden løber frem til år 2038. 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.

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