

Præsentation af K/S Fynsk Detail, Fakta Odense

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Fynsk Detail, Fakta Odense.

Projektet består af en ejendom beliggende i Odense på 946 m². Hertil er der, jf. lejekontrakten, etableret 42 parkeringspladser i tilknytning til ejendommen.

Ejendommen er opført til Lejers indflytning den 1. marts 2015 og er lejet ud til Fakta A/S med en indledende uopsigelighed på 15 år.

Ejendommen er opført med fokus på stor synlighed ud mod Faaborgvej, der er en af Odenses hovedfærdselsårer, som forbinder byen med Fynske Motorvej (E20).

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

- 15 års uopsigelighed for Lejer (tidligst ophør 1. marts 2030)
- Startafkast på 6,54% (inkl. udvendig vedligeholdelse, administration og forsikring).
- Finansieringspakke med mulighed for 100% finansiering for investor.
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 5.994.119,- ved udløb af Lejers uopsigelighedsperiode. Dette udgør blot 25,97% af købesummen.
- Hæftelsen er, jf. budget, reduceret til DKK 100.000,- v/10% ejerskab på mindre end 6 år.
- Ejendommen er forinden udbuddet vurderet af uafhængig mægler til en værdi på DKK 24.320.000,- hvilket overstiger købesummen med mere end DKK 1 mio.

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

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

Blue Capital A/S, 16. juni 2015

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

Sælger af ejendommen er KT Erhvervsbyg A/S, (CVR-nr. 31347327), som er forpligtet til at opfylde vilkårene i købsaftalen. KT Erhvervsbyg A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2014 en egenkapital på DKK 13,59 mio.

KT Erhvervsbyg A/S har ligeledes som entreprenør stået for opførelsen af nærværende ejendom, og indestår for den almindelige mangeludbedring ved 1 - og 5-års gennemgangen.

Der er i budgetterne afsat DKK 15.000,- i 2016 til en byggeteknisk gennemgang, som forventes foretaget af Dansk Butikstjeneste A/S i forbindelse med 1-års gennemgangen.

For Køber, K/S Fynsk Detail, Fakta Odense, er der taget forbehold for ejendommens overtagelse, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer.

Fuldtegnes projektet ikke senest 01.12.2015 må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

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

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Generelt:

Ejendommens købesum inkl. grundstykke: DKK 23.076.923,-
Pris pr. m² (946 m²) DKK 24.394,-

Lejer og lejevilkår:
Fakta A/S, cvr.nr. 11 51 74 98

15 års uopsigelighed for Lejer (tidligst fraflytning 1. marts 2030)
20 års uopsigelighed for Udlejer (tidligst fraflytning 1. marts 2035)

Årlig lejeindtægt 2015: DKK 1.550.000,-
Leje pr. m² (946 m²) DKK 1.638,- pr. m²

*Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI dog min. 2% og maks. 4%.
Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2035.*

Forrentning:

Ejendommens startafkast (inkl. udvendig vedligeholdelse, administration og forsikring) (Brutto) 6,54%
K/S'ets startafkast inkl. alle handelsomkostninger og alle driftsomkostninger (Netto) 5,51%

Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital alene på baggrund af drift 20,53%
Gennemsnitlig årlig forrentning af evt. indskudt egenkapital på baggrund af drift samt ordinær værdistigning beregnet ud fra den procentuelle årlige stigning af lejen 28,68%

Investorindskud

Investorindskud 2015 v/10% ejerskab DKK 0,-
Investering i K/S Fynsk Detail, Fakta Odense er således 100% finansieret for investor.
*Privatinvestor samt selskabsinvestor har dog mulighed for at foretage kontantindbetaling til K/S Fynsk Detail, Fakta Odense.
Dog maksimalt DKK 650.000,- pr. 10% ejerskab*

Investorberegninger v/10% ejerskab - privatinvestor v/100% finansieret indskud:
Skattefradrag 2015 DKK 127.988,-

Investors likviditet 2015 v/10% ejerskab DKK 60.900,-
Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Fynsk Detail, Fakta Odense. Foretages investeringen 100% finansieret tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.

Privatinvestor v/10% ejerskab

Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 861.117,-
Formueforøgelse efter topskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.368.388,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.779.855,-
Formueforøgelse efter selskabsskat 2035 v/ 100% finansieret køb inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.661.711,-

Finansiering

1. prioritet (60%) DKK 13.846.000,- Budgetteret med en 5-årig fast rente på 2,46% inkl. bidrag
2. prioritet (20%) DKK 4.616.000,- Budgetteret med en forhøjet rente på 5,50% inkl. marginal

Hæftelse over for finansieringsgiver v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver (pro rata) DKK 561.600,-
*Hæftelsen reduceres i løbet af ca. 6 år i forbindelse med afvikling af 2. prioritetslånet.
Efter afvikling af 2. prioritetslånet er hæftelsen konstant svarende til alene DKK 100.000,-*

Hæftelse over for finansieringsgiver af individuelt lån* DKK 655.000,-
Hæftelsen nedskrives ved afvikling af lånet.

Samlet starthæftelse v/ 100% finansieret køb DKK 1.216.600,-
*Indskuddet på DKK 5.000,- til komplementar er inkluderet i det individuelle lån.

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