

## Præsentation af K/S Fynsk Detail, Assens

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

Projektet består af en nyopført ejendom på 1.004 m<sup>2</sup> - heraf 38 m<sup>2</sup> som indskudt dæk - samt tilhørende varegård og udstillingsareal på i alt 773 m<sup>2</sup>. Herudover er der opført affaldsgård til Lejers brug på 52 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende med optimal synlighed til Søndre Ringvej, der er den sydlige indfaldsvej til Assens, og som forbinder erhvervsområdet med den vestlige bydel og Havnen.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse pr. 1. marts 2017 og er udlejet til Jem & Fix A/S med en indledende uopsigelsesperiode på 10 år.

Overlevering til Jem & Fix har således fundet sted og forløb planmæssigt. Butikken stod klar til åbning den 14. marts 2017.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på DKK 673 mio.
- Lavt lejeniveau med en leje pr. m<sup>2</sup> på DKK 902,-.
- 10 års uopsigelse for Lejer (tidligst fraflytning 1. marts 2027).
- Ejendommens startafkast er på 7,50%
- Forventet udlodning allerede i år 2022 på + DKK 160.000,- v/10% ejerskab, svarende til ca. 47% af investorindskuddet.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 140.000,- v/10% ejerskab og er, jf. budget, bortfaldet inden udløb af Lejers uopsigelsesperiode.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiverne som beskrevet s. 34-35.

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

Blue Capital A/S, d. 9. august 2017

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

Sælger af ejendommen er Bolwerk A/S (CVR-nr. 33879180).

Pro Tex Invest A/S (CVR-nr. 12508247) og Ikast Invest A/S (CVR-nr. 30083865) indestår in solidum (solidarisk) over for Køber (K/S Fynsk Detail, Assens) for samtlige Sælgers forpligtelser i købsaftalen.

Ikast Invest A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2016 en egenkapital på DKK 52,73 mio., og Pro Tex Invest A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2016 en egenkapital på DKK 1,93 mio.

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

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.11.2017, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

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

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

blue  
CAPITAL

## Investeringsresumé

<b>Ejendommens købesum inkl. grundstykke:</b>	<b>DKK 11.500.000,-</b>
Pris pr. m <sup>2</sup> ekskl. varegård og udstillingsareal (1.004 m <sup>2</sup> )	DKK 11.454,-
Pris pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård og udstillingsareal (1.777 m <sup>2</sup> )	DKK 6.472,-

### Lejer og lejevilkår:

Jem & Fix A/S, CVR-nr. 10 36 06 41

10 års uopsigelse for Lejer (tidligst fraflytning 1. marts 2027)  
20 års uopsigelse for Udlejer (tidligst ophør 1. marts 2037)

### Årlig lejeindtægt 2017:

Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. varegård og udstillingsareal (1.004 m <sup>2</sup> )	<b>DKK 906.000,-</b>
Leje pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård og udstillingsareal (1.777 m <sup>2</sup> )	DKK 510,- pr. m <sup>2</sup>

*Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog maks. 3%. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2018 med stigningen i NPI fra marts til oktober 2017. I budgetterne budgetteres med første regulering pr. 1. januar 2019. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2037.*

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	7,50%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,92%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	17,87%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	21,17%

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

Investering i K/S Fynsk Detail, Assens kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Fynsk Detail, Assens.

\* Indskud på DKK 5.000,- til komplementaren er inkluderet i den indskudte indskudte kapital

### Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 8.050.000,- Lånet optages som et F5 lån.
2. prioritet (12,2%) DKK 1.400.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata)	DKK 140.000,-
<i>Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse.</i>	

Indskudt kapital DKK 345.000,-

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 485.000,-

### Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 478.982,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 596.600,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 930.582,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2037 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.122.433,-

### Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2022	DKK 161.984,-
Akkumuleret udlodning i 2027	DKK 493.173,-
Akkumuleret udlodning i 2032	DKK 840.105,-
Akkumuleret udlodning i 2037 (salgsår)	DKK 1.015.775,-

Der antages først et salg af ejendommen i 2037. 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**