

Præsentation af K/S Fredericia, Vejlevej

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Fredericia, Vejlevej.

Projektet består af en nyopført ejendom i Fredericia's meget aktive handelsområde, Fredericia Vest, udlejet til Jem & Fix A/S. Ejendommen er på 1.046 m² - heraf 39 m² på 1. sal - samt tilhørende varegård på 800 m². Herudover er der opført afaldsgård til Lejers brug på 100 m².

Ejendommen er særdeles velbeliggende med optimal synlighed til Vejlevej, der er en af de primære indfaldsveje til bymidten i Fredericia.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse den 1. marts 2018 og er udlejet til Jem & Fix A/S med en indledende bindingsperiode på 10½ år.

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

- Usædvanligt lavt lejeniveau med en leje pr. m² på DKK 851,- (se sammenligningstal s. 30)
- Stærk Lejer med egenkapital på DKK 673 mio.
- 10½ års bindingsperiode for Lejer (10 års uopsigelsesperiode + ½ års opsigelsesvarsel).
- Ejendommens startafkast er på 6,93%
- Forventet udlodning allerede i år 2023 på ca. DKK 126.000,- v/10% ejerskab, svarende til 34% af kontantindskuddet.
- Lav starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 130.000,- 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. 26. april 2018

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Fredericia, Vejlevej:

Sælger af ejendommen er K/S Fredericia Megacentrum (CVR-nr. 31779790). Sælger er et selskab oprettet i 2008, som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2017 havde en egenkapital på DKK 40,7 mio. Sælgers ultimative ejer er Stensdal Group A/S (CVR-nr. 10238889), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2017 havde en egenkapital på DKK 220,9 mio.

Stensdal Group A/S indestår ikke for Sælgers forpligtelser, men Sælger og Totalentreprenøren, Byggeselskabet Paulsen A/S, vurderes at have tilstrækkelige kapitalforhold til sikkerhed for Køber i forhold til indeståelse for evt. mangelsudbedring af byggeriet efter 1- og 5-års gennemgangen.

Sælger giver K/S Fredericia, Vejlevej transport i sine rettigheder mod Byggeselskabet Paulsen A/S (CVR-nr. 26988616). Dette omfatter tillige transport i den af Totalentreprenøren stillede entreprenørgaranti. Byggeselskabet Paulsen A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.08.2017 en egenkapital på DKK 25,5 mio.

For Køber, K/S Fredericia, Vejlevej, er der taget forbehold, da købet er betinget af fuldtegning af projektet med kreditgodkendte investorer inden 01.10.2018.

Fuldtegnes projektet ikke inden 01.10.2018, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, at projektet realiseres.

Potentielle investorer i K/S Fredericia, Vejlevej 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 har været annonceret 39 projekter - og alle er gennemført.

blue
CAPITAL

Investeringsresumé

Ejendommens købesum:

Pris pr. m² ekskl. varegård (1.046 m²)
Pris pr. m² inkl. varegård (1.846 m²)

DKK 12.400.000,-
DKK 11.855,- pr. m²
DKK 6.717,- pr. m²

Lejer og lejevilkår:

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

10½ års bindingsperiode for Lejer (tidligst fraflytning 1. september 2028)

20½ års bindingsperiode for Udlejer (tidligst ophør 1. september 2038)

Årlig lejeindtægt:

Leje pr. m² ekskl. varegård (1.046 m²)
Leje pr. m² inkl. varegård (1.846 m²)

DKK 889.950,-
DKK 851,- pr. m²
DKK 482,- pr. m²

Lejen reguleres årligt den 1. januar med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2019 med stigningen i NPI fra marts til oktober 2018. I budgetterne budgetteres med første regulering pr. 1. januar 2020. Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2028.

Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,93%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,45%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	14,87%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	18,15%

Investorindskud v/10% ejerskab*:

DKK 375.000,-
Investering i K/S Fredericia, Vejlevej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Fredericia, Vejlevej.

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

Finansiering:

1. prioritet (70%) DKK 8.680.000,- Lånet optages som et F5 lån med 20 års løbetid uden indledende afdragsfrihed
2. prioritet (10,5%) DKK 1.300.000,- Lånet optages som en driftskredit med variabel rente

Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) **DKK 130.000,-**
Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i takt med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse.

Indskudt kapital **DKK 375.000,-**

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 505.000,-**

Formueforøgelse v/10% ejerskab:

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 419.843,-**
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 545.545,-**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 830.187,-**
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2038 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 1.036.706,-**

Udlodninger v/10% ejerskab:

Akkumuleret udlodning i 2023 **DKK 126.005,-**
Akkumuleret udlodning i 2028 **DKK 427.547,-**
Akkumuleret udlodning i 2033 **DKK 744.786,-**
Akkumuleret udlodning i 2038 (budgetteret salgsår) **DKK 883.414,-**

Der antages først et salg af ejendommen i 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