

## Præsentation af K/S Fiskerbakken, Gilleleje

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet K/S Fiskerbakken, Gilleleje.

Projektet består af en nyopført ejendom på 829 m<sup>2</sup> - heraf 30 m<sup>2</sup> som indskudt dæk - samt tilhørende varegård og udstillingsareal på i alt 851 m<sup>2</sup>. Herudover er der opført affaldsgård til Lejers brug på 47 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er beliggende med høj eksponeringsværdi ud mod byens primære indfaldsvej.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse den 1. maj 2016 og er lejet ud til Jem & Fix A/S. Lejekontrakten er indgået med en indledende uopsigelsesperiode for Lejer på 10½ år.

Overlevering til Jem & Fix har dermed fundet sted og forløb planmæssigt. Butikken stod klar til åbning d. 17. maj 2016.

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

- Stærk Lejer med en egenkapital på DKK 560 mio.
- 10½ års uopsigelse for Lejer (tidligst ophør 1. november 2026).
- Selskabet har, jf. budget, en restgæld på blot DKK 6.042.542,- ultimo 2026, ca. svarende til udløb af Lejers uopsigelsesperiode. Dette udgør blot 37,30% af købesummen.
- Starthæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere på DKK 220.000,- v/10% ejerskab. Hæftelsen ophører, jf. budget, i starten af år 2027.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået 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, 12. oktober 2016

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af ejendom og anparter i K/S Fiskerbakken, Gilleleje:

Sælger af ejendommen er Bolwerk A/S, (CVR-nr. 33879180). Bolwerk A/S havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2015 en egenkapital på DKK 9,21 mio.

Totalentreprenør er Inter Gruppen Totalentreprise A/S (CVR-nr. 32142982). Selskabet er 100% ejet af Inter Gruppen Ikast A/S (CVR-nr. 26358663), hvis direktør har oplyst Blue Capital A/S, at det påtænkes at lukke selskabet. Moderselskabet, Inter Gruppen Ikast A/S, indestår for Inter Gruppen Totalentreprise A/S' forpligtelser over for Køber i henhold til totalentreprisekontrakt. Lukningen af Inter Gruppen Totalentreprise A/S friholder således ikke Inter Gruppen Ikast A/S for forpligtelser over for K/S Fiskerbakken, Gilleleje i tilfælde af, at der - mod forventning - konstateres fejl og mangler ved byggeriet ved den byggetekniske gennemgang år 1 og 5. Moderselskabet havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2015 en egenkapital på DKK 22,89 mio.

For at sikre ejendommens overtagelse har Jens Hedemann Mortensen (herefter JHM) erhvervet samtlige anparter i K/S Fiskerbakken, Gilleleje pr. 1. september 2016.

JHM har i forbindelse med erhvervelsen stillet personlig kaution for de optagede lån, samt indskudt DKK 3.200.000,- til K/S Fiskerbakken, Gilleleje.

JHM opnår alene en fortjeneste svarende til driftsresultatet i perioden fra ejendommens overtagelse til K/S anparternes overdragelse. JHM modtager således ingen ejendomsavance eller lign., ligesom JHM ikke har nogen juridisk tilknytning til Blue Capital A/S.

Indtrædende kommanditister i K/S Fiskerbakken, Gilleleje stilles således identisk, som hvis ejendommen var overtaget fra Sælger samme dato.

Blue Capital A/S forestår salget af samtlige anparter i K/S Fiskerbakken, Gilleleje til maksimalt 10 investorer, der overtager anparterne pr. 31. december 2016 jf. tegningsaftalen side 74 i prospektet. Anparterne overdrages til kurs 100.

Idet K/S Fiskerbakken, Gilleleje har overtaget ejendommen pr. 1. september 2016, er projektets gennemførelse sikret.

**blue**  
CAPITAL

## Investeringsresumé

<b>Ejendommens købesum inkl. grundstykke:</b>	<b>DKK 16.200.000,-</b>
Pris pr. m <sup>2</sup> ekskl. varegård og udstillingsareal (829 m <sup>2</sup> )	DKK 19.542,-
Pris pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård og udstillingsareal (1.680 m <sup>2</sup> )	DKK 9.643,-

### Lejer og lejevilkår:

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

10½ års uopsigelse for Lejer (tidligst fraflytning 1. november 2026)

15½ års uopsigelse for Udlejer (tidligst ophør 1. november 2031)

### Årlig lejeindtægt 2017\*:

Leje pr. m <sup>2</sup> ekskl. varegård og udstillingsareal (829 m <sup>2</sup> )	<b>DKK 1.120.000,-</b>
Leje pr. m <sup>2</sup> inkl. varegård og udstillingsareal (1.680 m <sup>2</sup> )	DKK 1.351,- pr. m <sup>2</sup> DKK 667,- pr. m <sup>2</sup>

\*Lejen reguleres årligt med 100% stigning i NPI regnet fra oktober til oktober, dog min. 1,5% og maks. 4%. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2017 med den procentvise stigning i NPI fra maj til oktober 2016. Der budgetteres i budgetterne ikke med en regulering pr. den 1. januar 2017.

Regulering til markedsniveau kan tidligst gennemføres i 2031.

### Forrentning:

Ejendommens startafkast	(Brutto)	6,81%
K/S'ets startafkast inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger	(Netto)	5,60%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden ekskl. budgetteret ejendomsværdistigning	18,37%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden inkl. budgetteret ejendomsværdistigning	23,79%

### Investorindskud v/10% ejerskab:

**DKK 460.000,-**

Investering i K/S Fiskerbakken, Gilleleje kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Fiskerbakken, Gilleleje. Foretages investeringen 100% finansieret, tilbagebetales det individuelle lån delvist gennem de opnåede skattebesparelser samt udlodninger.

### Skattefradrag - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Skattefradrag 2016: DKK 98.987,-

### Investors likviditet - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Investors likviditet 2016 v/kontantindskud	DKK -412.834,-
Investors likviditet 2016 v/100% finansieret indskud	DKK 52.166,-

### Formueforøgelse - Privatinvestor v/10% ejerskab:

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 668.838,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/kontantindskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 913.837,-

Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 514.700,-
Formueforøgelse efter topskat 2036 v/100% finansieret indskud inkl. ejendomsværdistigning	DKK 759.700,-

### Finansiering:

1. prioritet (70,0%) DKK 11.340.000,- Lånet er optaget som et fastforrentet lån i 20 år.

2. prioritet (13,6%) DKK 2.200.000,- Lånet er optaget som en driftskredit med variabel rente.

\*1. prioriteten er optaget med en hovedstol på DKK 11.340.000,- (70%). Restgælden er pr. den 31. december 2016 på DKK 11.181.074,-.

### Hæftelse v/10% ejerskab:

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere (pro rata) DKK 220.000,-

Der hæftes kun over for 2. prioriteten. Hæftelsen reduceres i forbindelse med afvikling af lånet og bortfalder ved lånets endelige indfrielse, som (jf. budget) er i starten af år 2027.

Indskudt kapital (kan ligeledes finansieres 100%)\* DKK 465.000,-

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

Samlet starthæftelse tillagt indskudt kapital DKK 685.000,-

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