

PRÆSENTATION AF K/S FYNSK DETAIL, RINGE

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

K/S Fynsk Detail, Ringe (CVR-nr. 45103242) erhverver matr.nr. 8ec, Rynkeby By, Ringe, beliggende Byager 1, 5750 Ringe (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen, hvorpå et jem & fix byggemarked er under opførelse, er udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641 (benævnes herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer på 10½ år (inkl. 6 måneders opsigelsesvarsel).

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

- 10½ års indledende bindingsperiode for en bonitetsstærk Lejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital på DKK 1,66 mia. i seneste aflagte regnskab.
- Attraktiv beliggenhed nær Svendborgmotorvejen og med stor tilknytning til et større kundegrundlag fra oplandet

omkring Ringe, hvorfra der i en radius af 10 km bor omtrent 30.000 borgere.

- Ejendommens arkitektoniske udtryk gør den til et visuelt flagskib for Lejer.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,54%.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2027.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver som beskrevet på side 38. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 3. oktober 2024.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197), som ved seneste regnskabsafregning pr. 31.12.2023 havde en egenkapital på DKK 18,2 mio. Bebyggelsen på Ejendommen opføres i totalentreprise af Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der er et søsterselskab til Sælger. Aaskov Byggefirma ApS havde ved seneste regnskabsafregning pr. 31.12.2023 en egenkapital på DKK 7,5 mio.

Ejendommen overtages med sædvanligt sælgeransvar for Ejendommen overfor Køber. Totalentreprenøren stiller ikke sædvanlig sikkerhed, i form af garanti iht. ABT 18, overfor Sælger som bygherre. Det er derfor aftalt mellem Sælger og Køber, at Sælger senest pr. overtagelsesdagen skal stille garanti ovf. Køber, der indholdsmæssigt svarer til den garanti, som totalentreprenøren er forpligtet til at stille ovf. bygherre i medfør af reglerne i ABT 18, jf. § 9.

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til den indgåede købsaftale, samt for totalentreprenørens opfyldelse af samtlige forpligtelser overfor Køber i forbindelse med det nyopførte byggeri inkl. parkeringspladser, ladestander samt forberedelse her til i overensstemmelse med myndighedskrav og udenomsarealer på Ejendommen, afgiver ejeren af Sælger og totalentreprenøren, Jakob Aaskov ApS (CVR-nr. 32159362), en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger og/eller totalentreprenøren. Selvskyldnerkautionen udløber 5 år regnet fra overtagelsesdagen, betinget af, at der ikke er rejst krav eller består uafsluttede mellemværender mellem Køber og Sælger på dette tidspunkt. Selvskyldnerkautionen er begrænset til 20% af Ejendommens købesum (DKK 4.830.800), og nedskrives årligt med 1/5 (lineært) hvert år på datoen for overtagelsesdagen. De anførte begrænsninger i selvskyldnerkautionen gælder dog ikke forpligtelser, der vedrører Købers mulighed for regulering af købesummen - ved lavere nettolejeindtægt pr. overtagelsesdagen end forudsat - for hvilke selvskyldnerkautionen er fuldt ud gældende. Jakob Aaskov ApS havde ved seneste regnskabsafregning pr. 31.12.2023 en egenkapital på DKK 86,9 mio.

Overtagelse af Ejendommen og anparter

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1. marts 2025, svarende til ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten med Lejer. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager således udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. marts 2025. *"I praksis udbetales lånet umiddelbart før 28. februar 2025 - læs mere herom på side 38.*

Såfremt lejekontrakten med Lejer ikke træder i kraft pr. 1. marts 2025, udskydes overtagelsesdagen til den dag, hvor lejekontrakten træder i kraft. Såfremt overtagelsesdagen udskydes til efter den 1. juni 2025, er Køber berettiget (men ikke forpligtet) til at træde tilbage fra handlen, uden at Sælger kan rette krav af nogen art mod Køber.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer inden overtagelsesdagen. Fuldtegnes projektet ikke inden overtagelsesdagen, må Blue Capital A/S derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital A/S siden stiftelsen i 2010 har annonceret 110 K/S-projekter - og alle er fuldtegnede. Potentielle investorer i K/S Fynsk Detail, Ringe vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Indbetaling af investorindskud

Første rate af investorindskuddet - svarende til DKK 100.000 pr. 10% ejerskab - indbetales 1 uge efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet. Anden rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse - således forventeligt medio/ultimo februar 2025.

Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 10.229 m² **DKK 24.154.000**
 Købesum pr. m² bebyggelse (1.000 m²) **DKK 24.154 pr. m²**
 Købesum (fratrukket købesum for vare-, affalds- og udstillingsgård) pr. m² bebyggelse (1.000 m²) **DKK 20.089 pr. m²**
Læs mere om købesummens fordeling på side 44.

Årlig lejeindtægt (2025) **DKK 1.600.000**
 Leje pr. m² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.000 m²) **DKK 1.600 pr. m²**
 Leje pr. m² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (3.333 m²) **DKK 480 pr. m²**

Bindingsperiode for Lejer **Lejereguleringsmekanisme**
 Frem til 1. september 2035, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel* **100% NPI okt.-okt., dog min. 1% og maks. 3%, første gang 1. januar 2027***

*Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr 1. marts 2025.

Forrentning
 Ejendommens startafkast **6,54%**
 K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) **5,36%**

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering** **13,55%**
 Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering** **18,34%**

**Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)*** **7,72%**
 Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)*** **7,73%**

***Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2045. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab**** **DKK 949.000**

Investering i K/S Fynsk Detail, Ringe kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Fynsk Detail, Ringe.

****Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering

1. prioritet (70%) **DKK 16.907.000** Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver **DKK 363.000**
 Indskudt kapital (investorindskud) **DKK 949.000**
 Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.312.000**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 968.412**
 Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 1.463.829**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 1.917.397**
 Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 2.784.049**

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 56-61)

Akkumuleret udlodning i 2029 **DKK 42.112**
 Akkumuleret udlodning i 2034 **DKK 198.324**
 Akkumuleret udlodning i 2039 **DKK 462.962**
 Akkumuleret udlodning i 2045 **DKK 1.056.147**
Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.

Budgetperioden løber frem til og med år 2045. Den enkelte anpartshaver kan naturligvis til enhver tid sætte sine anparter til salg, ligesom ejerkredsen til enhver tid kan beslutte at påbegynde et salg af Ejendommen.