

PRÆSENTATION AF K/S FYNSK DETAIL, OTTERUP-ODENSE N

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

K/S Fynsk Detail, Otterup-Odense N, CVR-nr. 45369242 (benævnes herefter "Køber") erhverver en del (benævnes herefter "Ejendommen") af matr.nr. 3t, Hjørlev by, Otterup beliggende Hjørlevvej 21, 5450 Otterup (benævnes herefter "Hovedejendommen"). Ejendommen er aktuelt under udstykning fra Hovedejendommen, og forventes at få et samlet areal på ca. 7.339 m². Se udstykningsribs for Ejendommen på side 23.

Ejendommen, hvorpå et jem & fix byggermarked 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:

- Indledende bindingsperiode frem til 1. november 2035 for en bonitetsstærk Lejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital på DKK 1,66 mia. i seneste aflagte regnskab.

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,94%.
- Lejer har qua sin mangeårige forretningsdriven i Otterup et veletableret kendskab til Ejendommens beliggenhed og kundegrundlaget i byen.
Læs om Lejers eget syn på den nye lokation og butik på s. 16.
- Lavt lejeniveau på DKK 1.071 pr. m².
- 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 32. 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. 5. februar 2025.

De i prospektet udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. maj 2025.

Overtagelse af anparter

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest pr. overtagelsesdagen. Fuldtagnes projektet ikke senest pr. overtagelsesdagen, må Blue Capital tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden stiftelsen i 2010 har annonceret 113 K/S-projekter - og alle er fuldtegnede.

Investorerne overtagelse af anparterne i K/S Fynsk Detail, Otterup-Odense N vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Potentielle investorer i K/S Fynsk Detail, Otterup-Odense N 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 april.

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

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Fynsk Detail, Otterup-Odense N

Sælger af Ejendommen er Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74154913 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2023 havde en egenkapital på DKK 49,2 mio.

Sælger har også fungeret som totalentreprenør ved opførelsen af Ejendommen. Sælger stiller derfor sædvanlig entreprenørgaranti iht. ABT 18 over for K/S Fynsk Detail, Otterup-Odense N.

Læs yderligere om sikkerhedsstillelse i form af entreprenørgaranti på side 24-25.

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1. maj 2025, svarende til ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten med Lejer, dog tidligst når udstykningen af Ejendommen fra Hovedejendommen er endeligt gennemført og registreret i tingbogen. Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten med Lejer - uanset årsag - udskydes, udskydes overtagelsesdagen tilsvarende, således at overtagelsesdagen er identisk med datoen for ikrafttræden af lejekontrakten. Hvis overtagelsesdagen udskydes til senere end den 1. september 2025 har Køber ret - men ikke pligt - til at træde tilbage fra handlen, uden at Sælger kan rette krav af nogen art mod Køber.

Ejendommens købesum forfalder som udgangspunkt til betaling på overtagelsesdagen, dog tidligst 20 hverdage efter, at handlen er endelig og ubetinget samt at udstykningen af Ejendommen er endeligt gennemført og registreret i tingbogen.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 7.339 m² **DKK 15.500.000**
 Købesum pr. m² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.004 m²) **DKK 15.438 pr. m²**
 Købesum pr. m² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (2.354 m²) **DKK 6.585 pr. m²**

Årlig lejeindtægt (2025) **DKK1.075.000**
 Leje pr. m² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.004 m²) **DKK 1.071 pr. m²**
 Leje pr. m² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (2.354 m²) **DKK 457 pr. m²**

Bindingsperiode for Lejer

Frem til 1. november 2035, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel*

*Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr. 1. maj 2025.

Lejereguleringsmekanisme

Årligt 100% NPI okt.-okt., dog min. 1% og maks. 3%**

**Første lejeregulering (pr. 1. januar 2026) foretages forholdsmæssigt p.b.a. NPI maj-okt.

Forrentning

Ejendommens startafkast **6,94%**
 K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) **5,36%**

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*** **13,51%**

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*** **18,27%**

***Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**** **7,82%**

Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**** **7,83%**

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

Investorindskud v/10% ejerskab*****

DKK 630.000

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

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

Finansiering

1. prioritet (70%) **DKK 10.850.000** 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 232.500**
 Indskudt kapital (investorindskud) **DKK 630.000**
 Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 862.500**

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 628.039**
 Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 959.846**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning **DKK 1.250.812**

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning **DKK 1.826.153**

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 50-55)

Akkumuleret udlodning i 2030 **DKK 57.362**
 Akkumuleret udlodning i 2035 **DKK 186.747**
 Akkumuleret udlodning i 2040 **DKK 389.618**
 Akkumuleret udlodning i 2045 **DKK 727.943**

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.