

PRÆSENTATION AF K/S VEJLE, HORSENSVEJ-STIFTSVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej.

K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej (CVR-nr. 44307197) erhverver matrikel 22al Bredballe By, Bredballe, beliggende Stiftsvej 55B, 7120 Vejle Øst (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen, der rummer et nyopført jem & fix byggemarked, er udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641 (benævnes herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. marts 2034.

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

- Attraktiv beliggenhed i et aktivt detailområde, der udgør et større handels- og oplandscenter for borgerne i Vejle og omegn.
- Ejendommens arkitektoniske udtryk gør den til et visuelt flagskib for Lejer.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,25%.
- Stærk Lejer - i form af jem & fix A/S - med en egenkapital ultimo 2022 på knap DKK 1,3 mia.
- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. marts 2034.
- Sælger af Ejendommen vil deltage med 10% ejerskab i K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej - evt. personligt eller via ægtefælle.
- Ejendommen er ud fra et bæredygtigt perspektiv (ESG) godkendt til at blive finansieret med grønne obligationer. Den

grønne finansiering bidrager til at gøre investeringen til en bæredygtig investering, og således særlig attraktiv for investorer, der søger grønne investeringer.

- Løbende årlige udlodninger allerede fra år 2025.

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 34.

Nærværende projekts finansieringsstruktur adskiller sig fra tidligere Blue Capital-udbud (før november 2022), hvor der typisk optages et realkreditlån med 5 års rentebinding (F5) samt et efterstående banklån. Der er for nærværende projekt valgt et realkreditlån med 6 mdr. rentebinding (RT-Cibor6), og der optages ikke banklån. Den øgede rentefølsomhed er forsøgt opvejet ved en lavere belåningsgrad ved Ejendommens køb. Baggrunden for valget af en kortere rentebinding skyldes generelle renteprogno- ser, der forventer faldende renter inden for en kortere årrække.

Det bemærkes yderligere, at såvel renteprofil og belåningsgrad forventeligt kan ændres, hvis ejerkredsen måtte have ønsker herom. Dog ikke ved projektets start, hvor udbudsmaterialets forudsætninger skal følges.

Projektet udbydes med 1.000 anparter, hvoraf maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital A/S, d. 6. oktober 2023.

(DKK 5.763.200,-), 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 regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 76,9 mio.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest pr. 1. december 2023. Fuldtegnes projektet ikke senest pr. denne dato, 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 96 K/S-projekter - og alle er gennemført. Potentielle investorer i K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej overtager Ejendommen den 1. december 2023, idet Køber dog har ret til at fremrykke overtagelsesdagen til den 1. november 2023. Investorenes overtagelse af anparterne i K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. december 2023.

Indbetaling af investorinskuddet foretages som anført i tegningsaftalen på side 80.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum

Pris pr. m² bebyggelse ekskl. vare- og affaldsgård (1.205 m²)
Pris pr. m² bebyggelse inkl. vare- og affaldsgård (3.335 m²)

DKK 28.816.000,-
DKK 23.914,- pr. m²
DKK 8.640,- pr. m²

Årlig lejeindtægt

Leje pr. m² ekskl. vare- og affaldsgård (1.205 m²)
Leje pr. m² inkl. vare- og affaldsgård (3.335 m²)

DKK 1.825.000,-
DKK 1.515,- pr. m²
DKK 547,- pr. m²

Lejer	Bindingsperiode	Lejereguleringsmekanisme
jem & fix A/S (CVR-nr. 10360641)	Frem til 1. marts 2034	100% NPI, maks. 3%, første gang 1. januar 2025

Forrentning

Ejendommens startafkast	6,25%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,22%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	10,44%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	14,50%

*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	6,99%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,01%

**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S anparterne i år 2043. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Investorindskud v/10% ejerskab***

Investering i K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej.

***Indskuddet på DKK 4.000,- til komplementarselskabet er inkluderet i investorinskuddet.

Finansiering

1. prioritet (56,9%) DKK 16.400.000,- Realkredit: Lånet optages som et Grønt RT-Kort (Cibor6) lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
Læs mere om Ejendommens grønne finansiering på side 34.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 388.000,-
Indskudt kapital	DKK 1.500.000,-
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.888.000,-

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.143.465,-
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.768.294,-

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.258.783,-
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2043 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.356.375,-

Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 52-57)

Akkumuleret udlodning i 2028	DKK 170.157,-
Akkumuleret udlodning i 2033	DKK 503.961,-
Akkumuleret udlodning i 2038	DKK 962.709,-
Akkumuleret udlodning i 2043	DKK 1.588.401,-

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 2043. 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.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Vejle, Horsensvej-Stiftsvej

Sælger af Ejendommen er Aaskov Udvikling ApS (CVR-nr. 37496197), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 havde en egenkapital på DKK 6,5 mio. (efter udbytte for regnskabsåret). Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Aaskov Byggefirma ApS (CVR-nr. 33361416), der er et søsterselskab til Sælger. Aaskov Byggefirma ApS havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2022 en egenkapital på DKK 9,4 mio.

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 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 købesummen