

## PRÆSENTATION AF K/S JYSK DETAIL, BØRKOP-VEJLE

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle.

K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle, CVR-nr. 44750430, erhverver matr.nr. 6bc, Gårslev By, Gårslev, beliggende Industrivej 131, 7080 Børkop (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 frem til 1. november 2034.

Ejendommen er beliggende med optimal eksponering mod Motortrafikvejen mellem Vejle og Fredericia - i et område med stor vækst og et voksende kundegrundlag.

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

- Særdeles attraktiv beliggenhed i Trekantområdet i et topvækstområde midt mellem Vejle og Fredericia. Af alle danske byer med et indbyggertal over 5.000, er Børkop den by, som procentuelt har vokset mest i perioden 2012-2022.
- Nyopført ejendom med stor driftssikkerhed, da Lejer bidrager til betaling af Udlejers driftsudgifter. Lejers bidrag til Udlejers forpligtelser til vedligeholdelse og fornyelse er hele 56% større end hvad der vanligt afsættes.
- Ejendommen opføres som et visuelt flagskib for jem & fix-

kæden, da dens arkitektoniske og visuelle udtryk adskiller sig positivt fra størstedelen af landets øvrige byggemarkeder.

- Bonitetsstærk Lejer i form af jem & fix A/S med en egenkapital på knap DKK 1,3 mia. i seneste aflagte regnskab.
- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 6,75%.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2026.

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, hvilket adskiller sig fra de seneste Blue Capital-udbud, hvor realkreditlånet er optaget med 6 mdr. rentebinding. Markedets aktuelle forventning til faldende renter har gjort renteniveauet for et F5-lån attraktivt, mens der samtidig opnås en øget sikkerhed i form af den længere rentebinding.

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

Blue Capital A/S, d. 17. april 2024.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle

Sælger af Ejendommen er Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74154913 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsafslæggelse 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 Jysk Detail, Børkop-Vejle.

Læs yderligere om sikkerhedsstillelse i form af entreprenørgaranti på side 26-27.

#### Overtagelse af Ejendommen og anparter

Overtagelsesdagen for Ejendommen er fastsat til den 30. juni 2024, ligesom prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest pr. overtagelsesdagen. Fuldtegnes 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 104 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

#### Indbetaling af investorindskud

1. 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.

2. rate (den resterende del af investorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse - således medio/ultimo juni.

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

## INVESTERINGSRESUMÉ

### Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 11.298 m<sup>2</sup>

Købesum pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (964 m<sup>2</sup>)

Købesum (fratrukket købesum for vare-, affalds- og udstillingsgård) pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (964 m<sup>2</sup>)

Læs mere om købesummens fordeling på side 38.

DKK 19.985.000

DKK 20.731 pr. m<sup>2</sup>

DKK 17.260 pr. m<sup>2</sup>

### Årlig lejeindtægt (2024)

Leje pr. m<sup>2</sup> bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (964 m<sup>2</sup>)

Leje pr. m<sup>2</sup> bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (3.272 m<sup>2</sup>)

DKK 1.349.000

DKK 1.399 pr. m<sup>2</sup>

DKK 412 pr. m<sup>2</sup>

### Bindingsperiode for Lejer

Frem til 1. november 2034, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel

### Lejereguleringsmekanisme

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

### Forrentning

Ejendommens startafkast

K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)

6,75%

5,45%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering\*

12,07%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering\*

16,50%

\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)\*\*

7,53%

Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)\*\*

7,55%

\*\*Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2044. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

### Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*

DKK 924.000

Investering i K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Børkop-Vejle.

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

### Finansiering

1. prioritet (63%) DKK 12.600.000 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 290.000

Indskudt kapital (investorindskud)

DKK 924.000

Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital

DKK 1.214.000

### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 829.013

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 1.266.210

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 ekskl. ejendomsværdistigning

DKK 1.638.287

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2044 inkl. ejendomsværdistigning

DKK 2.401.535

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

Akkumuleret udlodning i 2029

DKK 97.559

Akkumuleret udlodning i 2034

DKK 308.231

Akkumuleret udlodning i 2039

DKK 610.564

Akkumuleret udlodning i 2044

DKK 1.079.845

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 2044. 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.