

## PRÆSENTATION AF K/S JYSK DETAIL, SKANDERBORG-RY

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

K/S Jysk Detail, Skanderborg-Ry, CVR-nr. 45416496 (benævnes herefter "Køber"), erhverver matr.nr. 2cv Siim By, Dover, beliggende Maglehøjvej 1, 8680 Ry (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:

- Bonitetsstærk Lejer i form af jem & fix A/S med en egenkapital på DKK 1,66 mia. i seneste aflagte regnskab.
- Nyopført ejendom med stor driftssikkerhed, da Lejer bidrager til betaling af Udlejers driftsudgifter.
- Særlig attraktiv beliggenhed i vækstby præget af mange

nye boliger og kunder, der efterspørger hus-, have- og fritidsudstyr.

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,50%.
- Ejendommen opføres med særlige arkitektoniske kvaliteter og med øget fokus på bæredygtige valg.
- 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. 27. februar 2025.

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

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 Jysk Detail, Skanderborg-Ry.

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. 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.

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 114 K/S-projekter - og alle er fuldtagne.

Investorerne overtagelse af anparterne i K/S Jysk Detail, Skanderborg-Ry vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Potentielle investorer i K/S Jysk Detail, Skanderborg-Ry 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.

## INVESTERINGSRESUMÉ

**Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 6.000 m<sup>2</sup>** **DKK 20.230.000**  
 Købesum pr. m<sup>2</sup> bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.000 m<sup>2</sup>) DKK 20.230 pr. m<sup>2</sup>  
 Købesum pr. m<sup>2</sup> bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (2.230 m<sup>2</sup>) DKK 9.072 pr. m<sup>2</sup>

**Årlig lejeindtægt (2025)** **DKK 1.315.000**  
 Leje pr. m<sup>2</sup> bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.000 m<sup>2</sup>) DKK 1.315 pr. m<sup>2</sup>  
 Leje pr. m<sup>2</sup> bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (2.230 m<sup>2</sup>) DKK 590 pr. m<sup>2</sup>

**Bindingsperiode for Lejer** Frem til 1. november 2035, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel\*  
**Lejereguleringsmekanisme** Årligt 100% NPI okt.-okt., dog min. 1% og maks. 3%\*\*  
\*Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr. 1. maj 2025. \*\*Første lejeregulering (pr. 1. januar 2026) foretages forholdsmæssigt pba. NPI maj-okt.

**Forrentning**  
 Ejendommens startafkast 6,50%  
 K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) 5,19%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering\*\*\* 13,09%  
 Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering\*\*\* 17,97%  
\*\*\*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)\*\*\*\* 7,58%  
 Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)\*\*\*\* 7,59%  
\*\*\*\*Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2045. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

**Investorindskud v/10% ejerskab\*\*\*\*** **DKK 810.000**

Investering i K/S Jysk Detail, Skanderborg-Ry kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Jysk Detail, Skanderborg-Ry.

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

#### Finansiering

1. prioritet (70% af Ejendommens købesum): DKK 14.160.000  
 Realkreditlånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

#### Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver DKK 300.000  
 Indskudt kapital (investorindskud) DKK 810.000  
 Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital **DKK 1.110.000**

#### Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 782.864  
 Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.212.462

Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 1.559.885  
 Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.309.449

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

Akkumuleret udlodning i 2030 DKK 51.003  
 Akkumuleret udlodning i 2035 DKK 194.722  
 Akkumuleret udlodning i 2040 DKK 431.649  
 Akkumuleret udlodning i 2045 DKK 842.376

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.