

EJENDOMMENS BELIGGENHED

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed i Stensballe på adressen Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens.

Ejendommen har stor synlighed ved rundkørslen mellem Haldrupvej, Bygaden og Sundgårdsvej. Haldrupvej er en befærdet ind- og udfaldsvej nordøst i Horsens, mens Bygaden fører ned til bl.a. skole og parcelhuskvarterer i Stensballe. Rema 1000 er ligeledes beliggende ved rundkørslen, hvor de etablerede sig i 2019.

Grundet Lejers mangeårige forretningsdriven i Ejendommen har Lejer et indgående kendskab til såvel Ejendommen, butikens drift samt kundegrundlaget i området. Lejers tro på lejemålet understreges i høj grad via indgåelsen af den nye bindingsperiode frem til 31. oktober 2035.

Ejendommen har siden opførelsen i 2010 været drevet som en SuperBrugsen. En del af arealet er fremlejet til hhv. bagerbutik og apotek. Ejendommen oplever derfor gode synergieffekter mellem aktørerne, som tilsammen øger kundestrømmen.

Horsens og Stensballe

Stensballe er en attraktiv bydel i det østlige Horsens og afgrænses fra det centrale Horsens i vest af det smalle farvand 'Stensballe Sund'. Stensballe ligger i ca. 10 minutters kørsel fra Horsens midtby.

Horsens er hovedby i Horsens Kommune og er med sine 63.903

indbyggere pr. 1. januar 2024 Danmarks 7. største by. Byens placering nær Aarhus, Skanderborg og Vejle, samt Motorvej E45, har medvirket til, at byen gennem en længere årrække har oplevet og fortsat oplever massiv tilvækst af borgere. Siden 2014 er befolkningstallet i Horsens steget med 8.019 borgere, svarende til en stigning på 14,34% over den 10-årige periode.

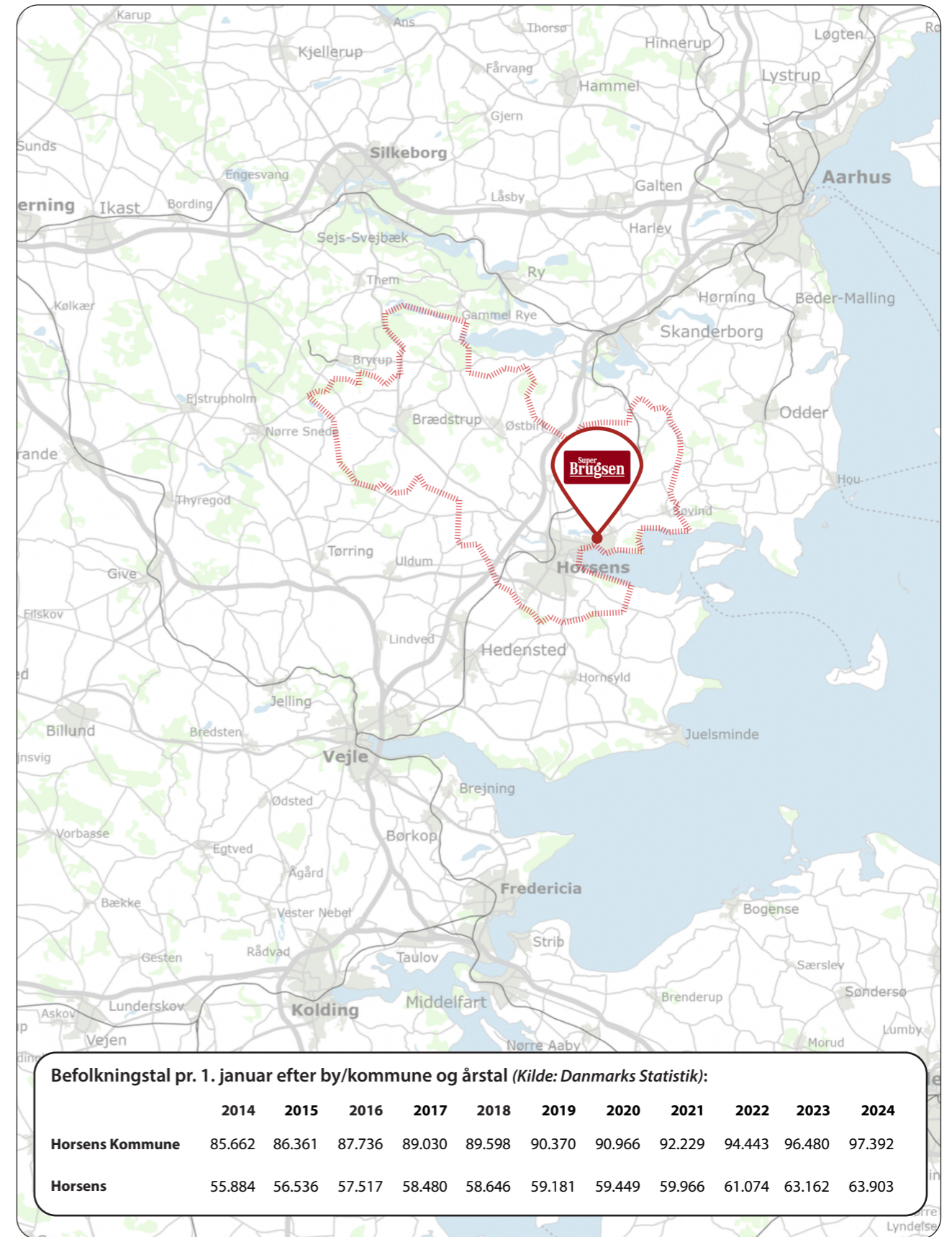
En del af væksten er foregået i Ejendommens nærområde med opførelsen af nye boliger, herunder (se beliggenhederne på kortet ovenfor):

1. Bygaden 68, 8700 Horsens (2024) – 20 enheder
2. Bygaden 10, 8700 Horsens (2019-21) – 16 enheder
3. Sundbakken, 8700 Horsens (2019) – 14 enheder
4. Sundgårdsvej, 8700 Horsens (2017-23) – ca. 14 enheder

Ifølge en befolkningsfremskrivning fra Danmarks Statistik fra 2024 forventes indbyggertallet i Horsens Kommune at stige til 110.888 personer frem mod 2035, svarende til en stigning på 13,86%, mens der til sammenligning ventes en befolkningsfremskrivning på 2,08% på landsplan i samme periode.

Opsamling

Det er Blue Capitals vurdering, at den gode beliggenhed - med stor synlighed ved rundkørslen - i Stensballe danner grundlag og fremtidssikrer driften i Ejendommen, og ligeledes sikrer en god prognose for alternativ anvendelse af Ejendommen, såfremt dette skulle blive aktuelt.



Befolkningstal pr. 1. januar efter by/kommune og årstal (Kilde: Danmarks Statistik):

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Horsens Kommune | 85.662 | 86.361 | 87.736 | 89.030 | 89.598 | 90.370 | 90.966 | 92.229 | 94.443 | 96.480 | 97.392 |
| Horsens | 55.884 | 56.536 | 57.517 | 58.480 | 58.646 | 59.181 | 59.449 | 59.966 | 61.074 | 63.162 | 63.903 |

----- Afgrænsning af Horsens Kommune