

## PRÆSENTATION AF K/S HORSENS, STENSBALLE

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Horsens, Stensballe.

K/S Horsens, Stensballe (CVR-nr. 45442047) erhverver matr.nr. 12a, Stensballe By, Vær, beliggende Sundgårdsvej 1, 8700 Horsens (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen er udlejet til Coop Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 (benævnes herefter "Lejer"), med en bindingsperiode for Lejer frem til den 31. oktober 2035. Bebyggelsen på Ejendommen blev opført til Lejers overtagelse i 2010 og rummer en SuperBrugsen. Lejer har fremlejet en del af arealet til hhv. apotek og bagerbutik. Bebyggelsen har et samlet bruttoareal på ca. 2.089 m<sup>2</sup>.

Der er forinden udbudstidspunktet indgået et tillæg til lejekontrakten med Lejer, hvor der bl.a. er indgået aftale om en forlængelse af Lejers bindingsperiode samt en reduktion i lejen. Nærværende prospekt er med udgangspunkt i disse aftaler.

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed i Stensballe (Horsens) og er etableret med stor synlighed ved rundkørslen, hvor Rema 1000 ligeledes er beliggende, mellem Haldrupvej, Bygaden og Sundgårdsvej.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,25%.
- Lavt lejeniveau for lejemålet på DKK 1.292 pr. m<sup>2</sup>.
- Lejer har qua mange års forretningsdriven i Ejendommen (siden 2010), et særdeles godt kendskab til både Ejendommen og kundegrundlaget i området.
- 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 36. 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. 14. marts 2025.

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Horsens, Stensballe

Sælger af Ejendommen er Bydelscenter Sundgårdsvej ApS (CVR-nr. 32453066), som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2023 havde en egenkapital på DKK 19,4 mio. Sælgers eneste aktivitet/formål er at agere udlejer af Ejendommen. Ejerne bag Sælger forpligter sig til at opretholde Sælger-selskabet i minimum 12 måneder regnet fra overtagelsesdagen.

INGENIØR'NE har på vegne af K/S Horsens, Stensballe foretaget en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen, hvilket står beskrevet på side 26-27.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. juni 2025. Fuldtagnes projektet ikke senest på 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 115 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

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

#### Overtagelse af Ejendommen og anparter

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1. juni 2025. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager derfor udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. denne dato.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Horsens, Stensballe vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

#### Indbetaling af investorindskud

Første rate af investorindskuddet - svarende til DKK 250.000 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.

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

## INVESTERINGSRESUMÉ

<b>Ejendommens købesum</b>	<b>DKK 42.531.000</b>
Købesum pr. m <sup>2</sup> bebyggelse (2.089 m <sup>2</sup> )	DKK 20.360 pr. m <sup>2</sup>
<b>Årlig lejeindtægt</b>	<b>DKK 2.700.000</b>
Leje pr. m <sup>2</sup> bebyggelse (2.089 m <sup>2</sup> )	DKK 1.292 pr. m <sup>2</sup>
<b>Bindingsperiode for Lejer</b>	<b>Lejereguleringsmekanisme</b>
Frem til 31. oktober 2035, inkl. 6. mdrs. opsigelsesvarsel	100% NPI juli-juli, dog min. 0% og maks. 5%, næste gang 1. oktober 2025
<b>Forrentning</b>	
Ejendommens startafkast	6,25%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,38%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering*	13,04%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering*	17,81%
<small>*Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.</small>	
Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,82%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR)**	7,83%
<small>**Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2045. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.</small>	
<b>Investorindskud v/10% ejerskab***</b>	<b>DKK 1.844.000</b>
<i>Investering i K/S Horsens, Stensballe kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor. Der er ingen løbende indbetalinger til K/S Horsens, Stensballe.</i>	
<small>***Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>	
<b>Finansiering</b>	
1. prioritet (64,7%) DKK 27.500.000	Realkredit: Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
<b>Hæftelse v/10% ejerskab</b>	
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 412.500
Indskudt kapital (investorindskud)	DKK 1.844.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.256.500
<b>Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab</b>	
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.824.316
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 2.741.928
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 3.575.764
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 5.195.082
<b>Udlodninger v/10% ejerskab (budget på side 54-59)</b>	
Akkumuleret udlodning i 2030	DKK 202.269
Akkumuleret udlodning i 2035	DKK 649.102
Akkumuleret udlodning i 2040	DKK 1.289.911
Akkumuleret udlodning i 2045	DKK 2.283.529
<i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>	
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.	