

PRÆSENTATION AF K/S BJERRINGBRO, ØSTERGADE

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Bjerringbro, Østergade.

K/S Bjerringbro, Østergade, CVR-nr. 46035674, erhverver matr. nr. 8am, Hjermind By, Bjerringbro, beliggende Østergade 6, 8850 Bjerringbro (*herefter "Ejendommen"*).

Ejendommen indeholder et butiksljemål - opført i 2024 - udlejet til JYSK A/S, CVR-nr. 13590400 (*herefter "Lejer"*), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. august 2035 inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel.

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

- Særdeles bonitetsstærk Lejer med en egenkapital ved seneste regnskabsaflæggelse på DKK 2,43 mia.
- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 7,10%.
- lfm. butikkens åbning i 2024 blev der slået verdensrekord i JYSK-kæden for største omsætning på både selve åbningsdagen og for den første uge.
- Attraktiv beliggenhed centralt i Bjerringbro nær øvrige detailaktører.
- 9 år og 7 måneders bindingsperiode for Lejer fra K/S'ets overtagelse af Ejendommen.
- 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 34. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

K/S Bjerringbro, Østergade henvender sig til professionelle og semiprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital, d. 4. december 2025.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Bjerringbro, Østergade

Sælger af Ejendommen er Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806 (*herefter "Sælger"*), der ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 107,8 mio.

Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Jysk Erhverv & Råhus A/S, CVR-nr. 43365355, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 10,5 mio.

Totalentreprenøren har ikke stillet sædvanlig ABT18-garanti. Derfor garanterer Sælger på anfordringsvilkår overfor Køber for, at totalentreprenørens arbejder er korrekt og mangelfrit udført. Garantien beløbsmaksimeres til DKK 368.000. Entrepriseforhold samt garantistillelse er yderligere beskrevet på side 26-27.

Overtagelse af Ejendommen samt deponering af købesummen

Overtagelsesdagen for Ejendommen er fastsat til den 31. december 2025. Grundet den nærtstående overtagelse af Ejendommen kan indbetaling af investorindskud og udbetaling af selskabets realkreditlån muligvis ikke nås gennemført tids nok til, at købesummen kan deponeres pr. overtagelsesdagen. Det er derfor indskrevet i købsaftalen, at såfremt Køber ikke har deponeret købesummen senest pr. overtagelsesdagen, sker deponering hurtigst muligt, og uden ugrundet ophold herefter, dog senest den 1. februar 2026. Ved forsinket deponering af købesummen skal Køber overfor Sælger forrente den eventuelle del af købesummen, der ikke er deponeret, med 5% p.a. fra overtagelsesdagen og indtil deponering sker. Uagtet hvornår den fulde købesum måtte blive deponeret, vil investorernes overtagelse af anparterne i K/S Bjerringbro, Østergade være med virkning fra datoen for Ejendommens overtagelse (31. december 2025).

I prospektet samt de udarbejdede budgetter tages der udgangspunkt i en overtagelsesdag samt deponering af købesummen, herunder udbetaling af lån, pr. 31. december 2025.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtægning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest på overtagelsesdagen. Fuldtægnes projektet ikke senest pr. overtagelsesdagen, må Blue Capital derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden 2010 har annonceret 122 K/S-projekter - og alle er fuldtægnet. Potentielle investorer i K/S Bjerringbro, Østergade vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af underskrevet tegningsaftale, hvis projektet - mod forventning - ikke realiseres.

Indbetaling af investorindskud

Investorinskuddet indbetales umiddelbart efter, at der er modtaget endelig bekræftelse på deltagelse i projektet. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum Købesum pr. m² bebyggelse ekskl. indskudt dæk samt overdækket udstillingsgård (1.752 m²) <i>Det indskudte dæk udgør ca. 60 m² (ikke opmålt) og den overdækkede udstillingsgård udgør 176 m².</i>	DKK 24.012.529 DKK 13.706 pr. m²
Årlig lejeindtægt (2025/2026) Leje pr. m² bebyggelse ekskl. indskudt dæk samt overdækket udstillingsgård (1.752 m²) <i>Det indskudte dæk udgør ca. 60 m² (ikke opmålt) og den overdækkede udstillingsgård udgør 176 m².</i>	DKK 1.740.255 DKK 993 pr. m²

Lejer JYSK A/S, CVR-nr. 13590400	Bindingsperiode for Lejer Til 1. august 2035, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel	Lejereguleringsmekanisme 100% NPI, dog min. 1% og maks. 2,5%
--	--	--

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽¹⁾ <i>Investering i K/S Bjerringbro, Østergade kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.</i>	DKK 954.000
--	--------------------

⁽¹⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorinskuddet.

Finansiering 1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 16.805.000 (70% af Ejendommens købesum). Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.	
---	--

Hæftelse v/10% ejerskab Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver Indskudt kapital (investorindskud) Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	 DKK 360.000 DKK 954.000 DKK 1.314.000
--	--

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen) Intern rente af pengestrøm for investor <u>før</u> skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽²⁾	9,39%
---	-------

⁽²⁾ Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2040 (den anbefalede investeringsperiode). Beregningen er inkl. ejendomsværdistigning.

Nedenstående tal/opgørelser er opgjort på baggrund af det til prospektet udarbejdede budget. Tallene er et supplement og skal ikke mindske betydningen af afkastoplysningerne i [Dokument med central information](#), jf. side 5.

Forrentning Ejendommens startafkast K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger)	7,10% 5,71%
---	----------------

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽³⁾ Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽³⁾	14,60% 19,52%
--	------------------

⁽³⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor <u>efter</u> selskabsskat (IRR) ⁽⁴⁾ Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor <u>efter</u> selskabsskat (IRR) ⁽⁴⁾	8,11% 8,14%
--	----------------

⁽⁴⁾ Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2045. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 ekskl. ejendomsværdistigning Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2045 inkl. ejendomsværdistigning	 DKK 1.013.623 DKK 1.506.206 DKK 1.999.251 DKK 2.860.853
---	--

Udlodninger v/10% ejerskab Akkumuleret udlodning i 2030 Akkumuleret udlodning i 2035 Akkumuleret udlodning i 2040 Akkumuleret udlodning i 2045 <i>Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er <u>ikke</u> medtaget i ovenstående opgørelse af udlodninger.</i>	 DKK 97.197 DKK 328.040 DKK 675.447 DKK 1.180.514
--	---

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. Læs mere om "Exit-muligheder" på side 15.