

PRÆSENTATION AF K/S ESBJERG CENTRUM, TAURUSVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej.

K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej, CVR-nr. 46302966, erhverver en del af matr.nr. 59b, Rørkær, Esbjerg Jorder, beliggende Taurusvej 1A, 6700 Esbjerg.

Matr.nr. 59b benævnes herefter som "Hovedejendommen" mens den del af matriklen, der erhverves benævnes som "Ejendommen". Den resterende del af Hovedejendommen benævnes som "Restejendommen".

Ejendommen, hvorpå et jem & fix byggemarked er under opførelse, er udlejet til jem & fix A/S, CVR-nr. 10360641, med en indledende bindingsperiode for Lejer på 10½ år (inkl. 6 måneders opsigelsesvarsel). jem & fix A/S benævnes herefter "Lejer".

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

- Bonitetsstærk Lejer i form af jem & fix A/S med en egenkapital på DKK 1,96 mia. i seneste aflagte regnskab.
- Nyopført ejendom med stor driftssikkerhed, da Lejer bidrager til betaling af Udlejers driftsudgifter.
- Attraktiv beliggenhed centralt i Danmarks 5. største by.
- Lejer har qua sine mangeårige forretningsdriven i Esbjerg et veletableret kendskab til Ejendommens beliggenhed og kundegrundlaget i byen. Læs om Lejers eget syn på den nye lokation og butik på s. 18-19.
- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,50%.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2028.

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 Esbjerg Centrum, Taurusvej henvender sig til professionelle og semiprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital, d. 20. marts 2026.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej

Sælger af Ejendommen er Ejendomsselskabet Generationernes By ApS, CVR-nr. 35809902, som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 1,47 mio.

Ejendomsselskabet Generationernes By ApS benævnes herefter "Sælger".

Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til købsaftalen, herunder eventuelle krav som følge af brud på Sælgers oplysninger, herfra dog undtaget krav, som skyldes totalentreprenørens opfyldelse af samtlige sine forpligtelser overfor Køber i forbindelse med byggeprojektet på Ejendommen, afgiver DFH HOLDING ApS, CVR-nr. 34092494, en uigenkaldelig selvskyldnerkaution for ethvert krav, som Køber måtte kunne rette mod Sælger. DFH HOLDING ApS havde ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2024 en egenkapital på DKK 22,4 mio.

Bebyggelse og udearealer på Hovedejendommen opføres/etableres i totalentreprise af Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74154913, som ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 30.09.2025 havde en egenkapital på DKK 54,78 mio. (inkl. foreslået udbytte på DKK 20 mio.). Hansen & Larsen A/S stiller ifm. aflevering af bebyggelsen og udearealer på Hovedejendommen sædvanlig entreprenørgaranti, jf. ABT 18.

Sælger skal senest på overtagelsesdagen levere underskrevet erklæring til Køber, hvorved Sælger transporterer samtlige af sine rettigheder iht. totalentrepriseaftalen til Køber, herunder Sælgers rettigheder i henhold til den af totalentreprenøren stillede garanti. Hvis garantien ikke er stillet og transporteret på overtagelsesdagen, kan Køber tilbageholde et beløb svarende til garantiens størrelse ved frigivelse af købesummen.

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1. november 2026. Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten med Lejer - uanset årsag - udskydes til senere end overtagelsesdagen for Ejendommen, udskydes overtagelsesdagen, således at overtagelsesdagen modsvarer ikrafttrædelsen af lejekontrakten. Hvis overtagelsesdagen udskydes til senere end den 31. december 2026 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. november 2026.

Overtagelse af anparter

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegnning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 30 kalenderdage før overtagelsesdagen. Fuldtegnes projektet ikke senest pr. denne dato, må Blue Capital tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden stiftelsen i 2010 har annonceret 125 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Investorerens overtagelse af anparterne i K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Potentielle investorer i K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej 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 200.000 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 oktober. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum	DKK 27.692.397
Købesum pr. m ² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.000 m ²)	DKK 27.692 pr. m ²
Købesum pr. m ² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (3.240 m ²)	DKK 8.547 pr. m ²

Årlig lejeindtægt (2026)	DKK 1.800.000
Leje pr. m ² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.000 m ²)	DKK 1.800 pr. m ²
Leje pr. m ² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (3.240 m ²)	DKK 556 pr. m ²

Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
Frem til 1. november 2036, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel*	Årligt 100% NPI okt.-okt., dog min. 1% og maks. 3%**
<small>*Ved ikrafttrædelse af lejeforholdet pr. 1. maj 2026.</small>	<small>**Første lejeregulering (pr. 1. januar 2027) foretages forholdsmæssigt pba. NPI maj-okt.*</small>

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽¹⁾	DKK 1.230.000
<i>Investering i K/S Esbjerg Centrum, Taurusvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.</i>	
<small>⁽¹⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.</small>	

Finansiering

1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 18.000.000 (65% 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	DKK 280.000
Indskudt kapital (investorindskud)	DKK 1.230.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 1.510.000

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen)

Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽²⁾	8,68%
---	-------

⁽²⁾ Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2046 (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	6,50%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesomkostninger og alle driftsomkostninger)	5,29%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽³⁾	12,01%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽³⁾	16,55%

⁽³⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁴⁾	7,33%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁴⁾	7,36%

⁽⁴⁾ Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2046. Beregningerne er inkl. ejendomsværdistigning.

Formueforøgelse ved kontantindskud og 10% ejerskab

Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.077.881
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.658.835
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 2.133.989
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.153.175

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 97.093
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 346.581
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 722.212
Akkumuleret udlodning i 2046	DKK 1.268.210

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 2046. 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.