

PRÆSENTATION AF K/S VIBORG, LUNDBORGVEJ-VESTRE RINGVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej.

K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej, CVR-nr. 46242750, erhverver ejerlejlighed nr. 2, på matr.nr. 8x, Viborg Markjorder, beliggende Lundborgvej 4B, 8800 Viborg (med kommende post-adresse Lundborgvej 4A, 8800 Viborg).
Matr.nr. 8x benævnes herefter som "Hovedejendommen" mens ejerlejlighed nr. 2 benævnes som "Ejendommen".

Ejendommen, hvorpå et jem & fix byggermarked 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 i vækstby præget af mange nye boliger og kunder, der efterspørger hus-, have- og fritidsudstyr.
- Lejer har qua sine mangeårige forretningsdriven i Viborg 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 38. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej henvender sig til professionelle og semiprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital, d. 3. marts 2026.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej

Sælger af Ejendommen er Hansen & Larsen A/S, CVR-nr. 74154913 (benævnes herefter "Sælger"), som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 30.09.2024 havde en egenkapital på DKK 54,9 mio.

Sælger har også fungeret som totalentreprenør ved opførelsen af Ejendommen. Sælger stiller derfor sædvanlig entreprenørgaranti iht. ABT 18 over for K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej.
Læs yderligere om sikkerhedsstillelse i form af entreprenørgaranti på side 28-29.

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen
Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1. juli 2026, svarende til 2 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten med Lejer. Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet for lejekontrakten - uanset årsag - udskydes, udskydes overtagelsesdagen tilsvarende, således at overtagelsesdagen forbliver 2 måneder efter ikrafttrædelsen af lejekontrakten. Hvis overtagelsesdagen udskydes til senere end den 1. september 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. juli 2026.

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 124 K/S-projekter - og alle er fuldtegnet.

Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Potentielle investorer i K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej 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 juni.

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

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum DKK 26.092.000
Købesum pr. m² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.004 m²) DKK 25.988 pr. m²
Købesum pr. m² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (2.984 m²) DKK 8.744 pr. m²

Årlig lejeindtægt (2026) DKK 1.696.000
Leje pr. m² bebyggelse ekskl. vare-, affalds- og udstillingsgård (1.004 m²) DKK 1.689 pr. m²
Leje pr. m² bebyggelse inkl. vare-, affalds- og udstillingsgård (2.984 m²) DKK 568 pr. m²

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

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽¹⁾ DKK 1.190.000
Investering i K/S Viborg, Lundborgvej-Vestre Ringvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
⁽¹⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering
1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 16.436.000 (63% 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 350.000
Indskudt kapital (investorindskud) DKK 1.190.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.540.000

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen)
Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽²⁾ 8,86%
⁽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 erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) 5,25%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽³⁾ 11,85%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽³⁾ 16,20%
⁽³⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁴⁾ 7,42%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁴⁾ 7,43%
⁽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 1.066.115
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning DKK 1.620.128
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.075.532
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning DKK 3.036.073

Udlodninger v/10% ejerskab
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 120.271
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 386.813
Akkumuleret udlodning i 2041 DKK 769.977
Akkumuleret udlodning i 2046 DKK 1.309.484
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.