

## PRÆSENTATION AF K/S VEJLEVEJ, HERNING

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Vejlevej, Herning. K/S Vejlevej, Herning, CVR-nr. 46284704, erhverver matr.nr. 10l, Lind By, Rind, beliggende Vejlevej 13, 7400 Herning (benævnes herefter "Ejendommen").

Ejendommen rummer Billigblomst-butikken i Herning (Lind) og er udlejet til Billigblomst Herning ApS, CVR-nr. 42773026 (benævnes herefter "Lejer") med en bindingsperiode for Lejer på 20 år (bestående af en uopsigelsesperiode på 18 år tillagt et opsigelsesvarsel på 2 år) samt selvskyldnerkaution fra Lejers koncernselskaber, Brian Reenberg Holding ApS og Billigblomst Adm. A/S, til sikkerhed for alle Lejers forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

Lejekontrakten med Lejer træder i kraft pr. overtagelsesdagen og er udarbejdet direkte mellem K/S Vejlevej, Herning og Lejer som led i K/S'ets køb af Ejendommen.

Ejendommen har et grundareal på 25.331 m<sup>2</sup> med en samlet bebyggelse på 3.621 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er opført i 2008, og Lejer har drevet butik fra Ejendommen siden februar 2022. Ejendommen har en attraktiv beliggenhed med stor synlighed ud mod Messevejen ved tilslutningen til motorvejsnettet.

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

- Efter udløbet af uopsigelsesperioden på 18 år, vil der til enhver tid gælde et opsigelsesvarsel på 2 år.
- Lejers moderselskab, Brian Reenberg Holding ApS - med en egenkapital (i moderselskabet) på DKK 77 mio. ultimo 2024 - indestår som selvskyldnerkautionist for Lejers forpligtelser

### Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Vejlevej, Herning

Sælger af Ejendommen er Vigma Properties ApS, CVR-nr. 42625698 (herefter "Sælger"), der ved seneste regnskabsafslæggelse pr. 31.12.2025 havde en egenkapital på DKK 6,2 mio. Sælger er ultimativt ejet af den britiske ejendomsfamilie, Pears, som ejer en af Storbritanniens største ejendomskoncerner. Koncernen har opbygget en ejendomsportefølje i Danmark og i den forbindelse investeret i flere nøje udvalgte danske retalejendomme, herunder Ejendommen.

Projektet er kendetegnet ved et udvidet ansvar hos Lejer, som bl.a. bærer ansvaret for Ejendommens/lejemålets lovlighed samt den løbende vedligeholdelse og fornyelse. Supplerende har Sælger i henhold til købsaftalen stillet nogle garantier (i form af Sælgeroplysninger) på følgende vilkår:

- Krav skal skriftligt meddeles til Sælger senest 12 måneder efter overtagelsesdagen.
- Krav kan kun rejses, såfremt hvert enkelt krav overstiger DKK 200.000 (de minimis).
- Købers samlede erstatningskrav kan ikke overstige et beløb svarende til 15 % af købesummen (DKK 5.325.000), bortset fra i tilfælde af vanhjemmel eller i det omfang, at Sælger har handlet ved svig eller groft uforsvarligt.

Idet Sælger har planlagt efter at afhænde sine aktiviteter, må det forventes, at selskabet lukkes ned efter garantiperioden og opfyldelsen af øvrige aftaler i henhold til købsaftalen.

iht. lejekontrakten.

- Ved udløbet af Lejers bindingsperiode er der, jf. budgettet uden løbende gældspleje, ingen restgæld over for selskabets finansieringsgiver (dog er der et skyldigt depositum), og de budgetterede akkumulerede udlodninger til ejerkredsen overstiger investorindskuddet (uden indregning af udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen).
- Ejendommen erhverves til et særdeles attraktivt startafkast på 7,37%, ligesom der for lejemålet er et lavt lejeniveau. Der henvises til oversigten over referencelejeniveauer på side 38.
- Lejekontrakten er kendetegnet ved en for Udlejer stor driftssikkerhed, da Lejer afholder alle Ejendommens driftsudgifter, herunder udgifter til løbende vedligeholdelse og fornyelse af Ejendommen/lejemålet, ligesom der er aftalt en årlig minimumsregulering af lejeindtægten på 2% (og et maks. på 3,5%).
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansiering, og den løbende budgetterede 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 40. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

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

Blue Capital, d. 29. maj 2026.

INGENIØR'NE har på vegne af K/S Vejlevej, Herning foretaget en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen, hvor der på baggrund af gennemgangen er indgået aftale om udbedring/håndtering af konstaterede fejl og mangler, hvilket står nærmere beskrevet på side 32-33.

For Køber (K/S Vejlevej, Herning) er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt senest den 15. august 2026 med kreditgodkendte investorer senest den 1. september 2026. Fuldtagnes projektet og godkendes investorerne ikke senest på disse respektive datoer, må Blue Capital tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden 2010 har annonceret 126 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet.

Potentielle investorer i K/S Vejlevej, Herning 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. september 2026 med en ret for Køber til at fremrykke overtagelsesdagen til den 1. eller 15. i en måned (mod at give Sælger skriftlig meddelelse herom med 2 ugers varsel), dog tidligst til den 1. juli 2026. Prospektet og de udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. september 2026. Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Vejlevej, Herning vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse.

## INVESTERINGSRESUMÉ

**Ejendommens købesum inkl. grundstykke på 25.331 m<sup>2</sup>** DKK 35.500.000  
Købesum pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (3.621 m<sup>2</sup>) DKK 9.804 pr. m<sup>2</sup>

**Årlig lejeindtægt (2026)** DKK 2.525.000  
Leje pr. m<sup>2</sup> bebyggelse (3.621 m<sup>2</sup>) DKK 697 pr. m<sup>2</sup>

**Bindingsperiode for Lejer**  
20 år, inkl. 2 års opsigelsesvarsel. Den indledende bindingsperiode for Lejer løber således frem til den 1. september 2046 (ved en ikrafttrædelse af lejekontrakten pr. 1. september 2026).

**Lejereguleringsmekanisme**  
100% NPI, dog min. 2% og maks. 3,5%

**Investorindskud v/10% ejerskab <sup>(1)</sup>** DKK 1.364.000  
*Investering i K/S Vejlevej, Herning kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.*

<sup>(1)</sup> Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

### Finansiering

- 1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 23.550.000 (66,3% af Ejendommens købesum). Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.
- Kontant depositum på DKK 1.262.500 (3,6% af Ejendommens købesum). Svarende til 6 mdrs. startleje.

### Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver DKK 402.500  
Indskudt kapital (investorindskud) DKK 1.364.000  
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 1.766.500

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

Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) <sup>(2)</sup> 10,70%

<sup>(2)</sup> Der tages udgangspunkt i et salg af Ejendommen eller K/S-anparterne i år 2041 (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 7,37%  
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervesesomkostninger og alle driftsomkostninger) 6,13%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering <sup>(3)</sup> 16,06%  
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering <sup>(3)</sup> 21,24%

<sup>(3)</sup> Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) <sup>(4)</sup> 8,83%  
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) <sup>(4)</sup> 8,84%

<sup>(4)</sup> 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 1.658.891  
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.396.689  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 3.232.320  
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning DKK 4.530.886

### Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 214.535  
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 660.240  
Akkumuleret udlodning i 2041 DKK 1.279.877  
Akkumuleret udlodning i 2046 DKK 2.175.916  
*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.