

PRÆSENTATION AF K/S HORSENS, KRUDTHUSVEJ

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

K/S Horsens, Krudthusvej, CVR-nr. 46510631, erhverver matr.nr. 67ad, Horsens Markjorder, beliggende Krudthusvej 2, 8700 Horsens (herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder en nyopført REMA 1000-butik på 1.200 m², udlejet til REMA 1000 Danmark A/S, CVR-nr. 17741519 (herefter "Ankerlejer"), med en indledende bindingsperiode for Ankerlejer på 15 år. Der er for Ejendommen desuden indgået to areallejekontrakter med hhv. Go'on Gruppen A/S, CVR-nr. 31877385 (herefter "Go'on"), og Allego Denmark ApS, CVR-nr. 40068562 (herefter "Allego"). På arealet udlejet til Go'on har lejer etableret et selvbetjeningstankanlæg, mens arealet udlejet til Allego anvendes til brug for ladestandere til opladning af elbiler (ovennævnte tre lejere benævnes herefter samlet som "Lejerne").

Lejekontrakten med Ankerlejer træder i kraft pr. overtagesdagen og er udarbejdet i forbindelse med købsaftalen for købet af Ejendommen. Købsaftale og lejeforhold er således udarbejdet som en helhed og under gensidig hensyntagen til hinanden.

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

- Bonitetsstærk Ankerlejer i form af REMA 1000 Danmark A/S med en egenkapital på +DKK 2,8 mia. i seneste aflagte regnskab (2025).
- Nyopført ejendom med stor driftssikkerhed, da Lejerne bidrager til betaling af Udlejers driftsudgifter.
- Attraktiv beliggenhed ved beboelsesområder og god infrastruktur i Horsens - Danmarks 6. største by.
- Ankerlejer har qua sine mangeårige forretningsdriven i Horsens et veletableret kendskab til Ejendommens beliggenhed og kundegrundlaget i byen.
- 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 42. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

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

Blue Capital, d. 18. juni 2026.

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

Sælger af Ejendommen er REMA Etablering A/S, CVR-nr. 20861606, som ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2025 havde en egenkapital på DKK 1,14 mia. (REMA Etablering A/S benævnes herefter "Sælger").

Byggelsen på Ejendommen er opført i hovedentreprise med Sælger som byggherre og med Tømrerfirmaet Struer A/S, CVR-nr. 29223238, som hovedentreprenør. Tømrerfirmaet Struer A/S havde ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 8,1 mio. (inkl. foreslået udbytte på DKK 4,5 mio.).

Til sikkerhed for opfyldelse af entreprenørens forpligtelser i henhold til entreprisekontrakten er der stillet sædvanlig entreprenørgaranti i henhold til AB 92*. Hertil er Sælger - overfor Køber - ansvarlig for mangler ved Ejendommen og den herpå værende bebyggelse samt tilhørende udearealer (både ifm. Ejendommens overtagelse samt 1- og 5-årsgennemgang) i henhold til almindelige entrepriseretlige regler, jf. AB18/ABT18. Ejendommen erhverves desuden med sædvanligt sælgeransvar overfor Køber.

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

Læs yderligere om entrepriserelationer og sikkerhedsstillelse på side 30-31.

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen

Overtagesdagen for Ejendommen er indledningsvist aftalt til den 1. september 2026, i det Køber dog har ret for at fremrykke overtagesdagen til den 1. eller 15. i en måned før 1. september 2026. Såfremt overtagesdagen måtte blive udskudt 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. Ved en udskydelse af overtagesdagen, udskydes ikrafttrædelsen af lejekontrakten med Ankerlejer tilsvarende. De i prospektet udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagesdag samt udbetaling af lån pr. 1. september 2026.

Overtagelse af anparter

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtægning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest 1. september 2026. Fuldtægnes 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 127 K/S-projekter - og alle er fuldtægnet.

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

*Som beskrevet på side 30-31 skal AB 92-garantien ændres til en AB 18-garanti.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum DKK 36.600.000
Købesum pr. m² bebyggelse ekskl. varegård (1.200 m²) ⁽¹⁾ DKK 30.500 pr. m²

⁽¹⁾ Værdien af areallejekontrakterne med Go'on og Allego er ved den givne m²-pris fastsat til DKK 0, ligesom varegården (99 m²) på Ejendommen ikke er medtaget som bebyggelse.

Lejer	Årlig lejeindtægt (2026)	Andel af samlet leje	Leje pr. m ²
REMA 1000 Danmark A/S	DKK 1.815.000	91,9%	DKK 1.513
Go'on Gruppen A/S	DKK 130.000	6,6%	-
Allego Denmark ApS	DKK 30.000	1,5%	-
I alt	DKK 1.975.000	100,0%	

Lejer	Bindingsperiode for Lejer	Lejereguleringsmekanisme
REMA 1000 Danmark A/S	15 år, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel	Årligt 75% NPI okt.-okt., dog min. 1,5% og maks. 3%
Go'on Gruppen A/S	Til 15. dec. 2035, inkl. 1 mdr. opsigelsesvarsel	Årligt fast 2%
Allego Denmark ApS	Til 24. nov. 2040, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel ⁽²⁾	Årligt 100% NPI nov.-nov., dog min. 2% og maks. 4%

⁽²⁾ Uanset uopsigelsesperioden kan Allego opsige lejeaftalen med 12 mdr. varsel, såfremt udlejer eller Go'on har opsagt lejeaftalen mellem udlejer og Go'on vedrørende tankanlægget.

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽³⁾ DKK 1.774.000

Investering i K/S Horsens, Krudthusvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.

⁽³⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.

Finansiering

1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 21.960.000 (60% af Ejendommens købesum).

Lånet optages som et F5-lån med 25 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.

Hæftelse v/10% ejerskab

Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgiver	DKK 460.000
Indskudt kapital (investorindskud)	DKK 1.774.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital	DKK 2.234.000

Forrentning (i henhold til Central Information, jf. PRIIP-forordningen)

Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽⁴⁾ 6,69%

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

Nedenstående tal/opsørelser 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	5,40%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervsomkostninger og alle driftsomkostninger)	4,43%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽⁵⁾ 7,89%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽⁵⁾ 10,93%

⁽⁵⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁶⁾ 5,72%

Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁶⁾ 5,76%

⁽⁶⁾ 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 960.882
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 1.548.606
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning	DKK 1.981.221
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning	DKK 3.010.427

Udlodninger v/10% ejerskab

Akkumuleret udlodning i 2031	DKK 120.272
Akkumuleret udlodning i 2036	DKK 389.669
Akkumuleret udlodning i 2041	DKK 760.502
Akkumuleret udlodning i 2046	DKK 1.242.217

Udlodning af provenu fra et salg af Ejendommen eller løbende låneomlægning er ikke medtaget i ovenstående opsørelse 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.