

Clemens Advokatfirma har som advokat for Blue Capital A/S, og K/S Skomagergade, Roskilde, fungeret som juridisk rådgiver i forbindelse med erhvervelse af ejendommen matr.nr. 243, Roskilde Bygrunde, beliggende Skomagergade 19, 4000 Roskilde, i Roskilde Kommune, ('Ejendommen').

Vi har i den forbindelse foretaget en sædvanlig gennemgang af Ejendommens juridiske forhold, herunder leje-forhold, aftaleretlige forhold, selskabsretlige forhold, mv. ('Ejendommens Juridiske Forhold').

Vi har på grundlag heraf udarbejdet en juridisk redegørelse ('Juridisk due diligence rapport') dateret dags dato for Ejendommen, som er en integreret del af salgsprospektet og er udleveret til Blue Capital A/S og K/S Skomagergade, Roskilde. Rapporten kan downloades på Blue Capital A/S' hjemmeside (www.bluecapital.dk)

Vi har endvidere gennemgået salgsprospektets oplysninger af juridisk karakter vedrørende Ejendommens Juridiske Forhold.

Os bekendt, baseret på vores gennemgang af Ejendommens Juridiske Forhold, er beskrivelsen af Ejendommens Juridiske Forhold i salgsprospektet i al væsentlighed korrekt og fyldestgørende.

Vores vurdering er udelukkende baseret på en gennemgang af Ejendommens Juridiske Forhold, og vi udtaler os derfor kun om salgsprospektets beskrivelse af disse forhold. Vi har således bl.a. ikke gennemgået eller rådgivet om Ejendommens tekniske, geotekniske, vedligeholdelsesmæssige eller forureningsmæssige forhold samt om kommercielle, skatte- og afgiftsmæssige (bortset fra ejendomsskatter), drifts- og regnskabsmæssige forhold, budget- og forsikringsmæssige forhold samt finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, ligesom vi heller ikke har haft lejlighed til at besigtige Ejendommen og derfor ikke har haft mulighed for at vurdere bygningens position i forhold til forsyningsledninger, byggelinjer og lignende, samt hvorvidt Ejendommen er lovligt opført, indrettet og benyttet. Endelig har vi ikke foretaget nogen vurdering eller undersøgelse af markedslejeniveauet for lejemålet på Ejendommen samt lejers bonitet.

Vi har endelig bistået med udarbejdelse af vedtægter for K/S Skomagergade, Roskilde, og Skomagergade, Roskilde Komplementar ApS. Vi kan bekræfte, at disse er i overensstemmelse med dansk lovgivning og sædvanlig praksis samt lovligt etableret.

Den planlagte salgsstruktur indebærer, at Blue Capital A/S sælger samtlige kapitalandele i K/S Skomagergade, Roskilde, og Skomagergade, Roskilde Komplementar ApS, til slutinvestorerne i selskaberne, der overtager kapitalandelene på overtagelsesdagen, der er indtræder, når handlen er endelig og ubetinget (dog aftalt økonomisk overtagelse til 20.12.2021). Overdragelserne sker ved en overdragelsesaftale, der underskrives iht. fuldmagt fra investorerne. Det er derfor kun nødvendigt for investorerne at underskrive ét dokument vedrørende overdragelse af kapitalandelene i selskaberne.

Vi har ikke konstateret juridiske forhold ved Ejendommen, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.

Der er indgået købsaftale om Købers erhvervelse af Ejendommen den 2.12.2021 med tillæg af den 10.12.2021, som bl.a. er betinget af, at Købers K/S-projekt fuldtegnes senest den 7.1.2022, og at samtlige slutinvestorer senest den 7.1.2022 er kreditgodkendte til købet af deres respektive kapitalandele.

Aarhus, den 15. december 2021

Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner