

## Uafhængig revisors erklæring

### Til ledelsen i K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej

Vi har efter aftale med ledelsen i Blue Capital A/S gennemgået det af Blue Capital A/S udarbejdede budget i prospektet for K/S Egedal Storbutik, Valdemarsvej for årene 2021-2041, omfattende budgetter, praksis, forudsætninger, følsomheder og forklaringer til de talmæssige opstillinger.

Budgettet udarbejdes på grundlag af budgetforudsætningerne og er i overensstemmelse med den praksis, der er beskrevet i udbudsmaterialet.

Konklusionen er todelt således, at vores konklusion om, hvorvidt budgettet er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis, udtrykkes med høj grad af sikkerhed, og vores konklusion om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet, udtrykkes med begrænset sikkerhed.

Ved "et rimeligt grundlag for budgettet" forstås i denne erklæringsopgave, at budgetoplysningerne er fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske. Formålet med budgettet er at afspejle det forventede økonomiske afkast af en investering i selskabet i budgetperioden 2021-2041.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra de budgetterede, da planlagte begivenheder ofte ikke indtræder som forudsat. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Ledelsens ansvar

Selskabets ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af budgettet på grundlag af budgetforudsætningerne, som budgettet er baseret på. Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at afgive en konklusion om, hvorvidt budgetterne og de relaterede risikoanalyser er beregnet på baggrund af de anførte forudsætninger.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelser at udtrykke en konklusion med høj grad af sikkerhed om, hvorvidt budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis, samt en konklusion med begrænset sikkerhed om, hvorvidt budgetforudsætningerne giver et rimeligt grundlag for budgettet. Omfanget af de handlinger, vi har udført ved vores gennemgang af de anvendte budgetforudsætninger, er mindre end ved en erklæring med høj grad af sikkerhed.

Vi har udført vores undersøgelser i overensstemmelse med ISAE 3400 DK, Undersøgelse af fremadrettede finansielle oplysninger og fremskrivninger, samt yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i FSR – danske revisors retningslinjer for revisors etiske adfærd (Etiske regler for revisorer), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd.

Som led i vores undersøgelser har vi efterprøvet, om budgettet er udarbejdet på grundlag af budgetforudsætningerne og efter den anvendte praksis, herunder efterprøvet de indre talmæssige sammenhænge i budgettet.

Ved vores undersøgelser af budgetforudsætningerne har vi på grundlag af vores kendskab til virksomheden, dens branche og den af ledelsen fremlagte dokumentation vurderet, om der er forhold, der giver os grund til at mene, at budgetforudsætningerne ikke giver et rimeligt grundlag for budgettet, herunder at budgetforudsætninger kan anses som værende fuldstændige, dokumenterede og ikke urealistiske.

### Konklusion

Denne konklusion skal læses under hensyntagen til formålet med budgettet, som redegjort for i erklæringens indledende afsnit, samt på grundlag af forståelsen af begrebet "et rimeligt grundlag for budgettet", som der er redegjort for i erklæringens indledende afsnit.

Det er vores opfattelse, at budgettet for perioden 2021-2041 i alle væsentlige henseender er udarbejdet på grundlag af de angivne budgetforudsætninger og i overensstemmelse med den praksis, der er beskrevet i udbudsmaterialet.

På grundlag af det udførte arbejde og det opnåede bevis er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at de angivne budgetforudsætninger ikke giver et rimeligt grundlag for budgettet.

### Fremhævelse af forhold vedrørende budgetforudsætningerne

Vi henleder opmærksomheden på de i materialet fremhævede forudsætningerne vedrørende 2. prioritetsfinansieringen, som oplyst i afsnittet omkring "Finansieringen af ejendommens køb". Heraf fremgår det, at der ikke er opnået endeligt finansieringstilsagn for 2. prioriteten, herunder aftalte hæftelse overfor denne, og at der er en begrundet forventning om, at det lykkedes at sikre en finansieringspakke for 2. prioriteten, på vilkår der er lig med de i budgetterne forudsatte. Hvis det mod forventning ikke lykkedes at sikre en finansieringspakke på tilsvarende, eller bedre vilkår, end de i budgetterne forudsatte, indestår Blue Capital A/S for at der ydes et lån fra Blue Capital A/S på vilkår, der modsvarer de i budgetterne forudsatte rente- og afdragsvilkår.

Beregningerne i prospektet tager udgangspunkt i fuld skattepligt i Danmark, og blandt andet ændringer i skattelovgivning og skattepraksis i budgetperioden kan påvirke de faktiske resultater for investor. Beregningerne kan påvirkes af kommanditisternes øvrige skattemæssige forhold, herunder ejerskab af andre K/S-andele og øvrige skattemæssige dispositioner, hvorfor det anbefales den enkelte kommanditist at få beregnet den individuelle påvirkning af økonomien af egen rådgiver.

Aarhus, den 04.12.2020

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor