

PRÆSENTATION AF K/S SJÆLLANDSK DETAIL, NORDLYSVEJ

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej.

K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej, CVR-nr. 46064127, erhverver matr.nr. 3g, Nykøbing S. Torsjorder, beliggende Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sjælland (herefter "Ejendommen").

Ejendommen indeholder et nyopført butikslejemål - fra 2025 - udlejet til JYSK A/S, CVR-nr. 13590400 (herefter "Lejer"), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 1. oktober 2037, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel.

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

- Særdeles bonitetsstærk Lejer med en egenkapital ved sene-ste regnskabsaflæggelse på DKK 2,43 mia.
- Ejendommen erhverves til et særligt attraktivt startafkast på 7,02%.
- Lejer har qua sin historiske forretningsdriven i Nykøbing Sjælland et yderst veletableret kendskab til Ejendommens beliggenhed samt kundegrundlaget i byen.
- Nærområdet ved Ejendommen er kendetegnet ved et af Danmarks største sommerhusområder.
- 11 år og 7 måneders bindingsperiode for Lejer fra K/S'ets overtagelse af Ejendommen.
- Ejendommen belånes udelukkende via realkreditfinansie-ring, 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 gen-nem finansieringsgiver som beskrevet på side 34. Det er for nær-værende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej henvender sig til professio-nelle og semiprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital, d. 18. december 2025.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og an-parter i K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej  
Sælger af Ejendommen er Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806 (her-efter "Sælger"), der ved seneste regnskabsaflæggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 107,8 mio.

Bebyggelsen på Ejendommen er opført i totalentreprise af Jysk Er-hverv & Råhus A/S, CVR-nr. 43365355, som ved seneste regnskabsaf-læggelse pr. 31.12.2024 havde en egenkapital på DKK 10,5 mio.

Totalentreprenøren har ikke stillet sædvanlig ABT18-garanti. Derfor garanterer Sælger på anfordringsvilkår overfor Køber for, at total-entreprenørens arbejder er korrekt og mangelfrit udført. Garantien beløbsmaksimeres til DKK 1.700.000, svarende til 10% af entreprise-summen i totalentreprisekontrakten frem til, at 1-årsgennemgangen er afsluttet, hvorefter garantiens beløbsmaksimum nedskrives til 2%, svarende til DKK 340.000. Garantien ophører 5 år efter afleveringstids-punktet (2030). Entrepriseforhold samt garantistillelse er yderligere beskrevet på side 26-27.

Overtagelse af Ejendommen og anparter  
Overtagelsesdagen for Ejendommen er indledningsvist aftalt til den 1. marts 2026, og prospektet samt de udarbejdede budgetter tager derfor udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån\* pr. 1. marts 2026. Køber har dog mulighed for at fremrykke overtagel-sesdagen.  
\*I praksis udbetales lånet umiddelbart før 28. februar 2026 - læs mere herom på side 34.

Investorernes overtagelse af anparterne i K/S Sjællandsk Detail, Nord-lysvej vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens over-tagelse.

For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betin-get af fuldtegnning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer senest den 1. marts 2026. Fuldtagnes projektet ikke senest den 1. marts 2026, må Blue Capital derfor tage forbehold for, om pro-jektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden 2010 har annonceret 123 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet. Potentielle investorer i K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej vil på ingen måde blive pålagt forpligtelser i forbindelse med indlevering af un-derskrevet 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 bekræf-telse på deltagelse i projektet. Anden rate (den resterende del af in-vestorindskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse.

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

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum  
Købesum pr. m² bebyggelse ekskl. indskudt dæk samt overdækket udstillingsgård (1.752 m²)  
Det indskudte dæk udgør 65 m² og den overdækkede udstillingsgård udgør 150 m².  
DKK 27.460.471  
DKK 15.674 pr. m²

Årlig lejeindtægt (2025/2026)  
Leje pr. m² bebyggelse ekskl. indskudt dæk samt overdækket udstillingsgård (1.752 m²)  
Det indskudte dæk udgør 65 m² og den overdækkede udstillingsgård udgør 150 m².  
DKK 1.968.349  
DKK 1.123 pr. m²

| Lejer                      | Bindingsperiode for Lejer                           | Lejereguleringsmekanisme          |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| JYSK A/S, CVR-nr. 13590400 | Til 1. oktober 2037, inkl. 12 mdr. opsigelsesvarsel | 100% NPI, dog min. 1% og maks. 3% |

Investorindskud v/10% ejerskab <sup>(1)</sup>  
Investering i K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.  
<sup>(1)</sup> Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorindskuddet.  
DKK 1.124.000

Finansiering  
1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 18.495.000 (67,4% 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 400.000   |
| Indskudt kapital (investorindskud)           | DKK 1.124.000 |
| Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital     | DKK 1.524.000 |

Forrentning (iht. Central Information, jf. PRIIP-forordningen)  
Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) <sup>(2)</sup>  
Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed.  
10,49%  
<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                                                              | 7,02% |
| K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) | 5,73% |

|                                                                                                      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering <sup>(3)</sup>   | 14,76% |
| Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering <sup>(3)</sup> | 19,73% |

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

|                                                                                         |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) <sup>(4)</sup>   | 8,61% |
| Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) <sup>(4)</sup> | 8,61% |

<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 1.285.723 |
| Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning                    | DKK 1.882.209 |
| Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning | DKK 2.506.387 |
| Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning  | DKK 3.553.479 |

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Udlodninger v/10% ejerskab   |               |
| Akkumuleret udlodning i 2030 | DKK 126.572   |
| Akkumuleret udlodning i 2035 | DKK 446.139   |
| Akkumuleret udlodning i 2040 | DKK 897.774   |
| Akkumuleret udlodning i 2046 | DKK 1.662.734 |

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.