

PRÆSENTATION AF K/S ROSKILDE, KØGEVEJ-RINGPARKEN

Det er med glæde, at vi kan præsentere ejendomsprojektet, K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken.

K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken, CVR-nr. 46700295, erhverver Ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 10fø, Vestermarken, Roskilde Jorder, beliggende Køgevej 116A, 4000 Roskilde (*herefter "Ejendommen"*).

Ejendommen indeholder en nyopført Netto-dagligvarebutik med et bruttoareal på 1.200 m², udlejet til Salling Group Ejendomme A/S, CVR-nr. 21503894 (*herefter "Lejer"*), med en indledende bindingsperiode for Lejer frem til 31. oktober 2036.

Ejendommen er opført til Lejers overtagelse den 17. april 2026 og er en del af det nyopførte, markante beboelses- og erhvervsbyggeri ved Ringparken (benævnes herefter også som "Hovedejendommen"), som foruden Ejendommen består af 2 mindre erhvervsenheder, 130 boliger samt 1 parkeringskælder.

Ejendommen har en unik placering og synlighed ud mod krydset ved Køgevej og Søndre Ringvej. Krydset er et af de mest befærdede i Roskilde og markerer det centrale knudepunkt i sydbyen.

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

- Ejendommen erhverves til et attraktivt startafkast på 6,12%
- Bonitetsstærk Lejer i form af Salling Group Ejendomme A/S med en egenkapital på DKK 3,2 mia. i seneste aflagte regnskab (2025).
- Indledende bindingsperiode for Lejer frem til 31. oktober 2036.
- Attraktiv beliggenhed ved beboelsesområder og god infrastruktur i Roskilde - Danmarks 10. største by.
- Løbende overskudslikviditet danner baggrund for årlige udlodninger til ejerkredsen allerede fra år 2029.

Samlet understreges projektets høje standard ved, at der trods en stram kreditpolitik er opnået tilsagn om finansiering af købet gennem finansieringsgiver(e) som beskrevet på side 38. Det er for nærværende projekt valgt, at realkreditlånet optages som et F5-lån.

K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken henvender sig til professionelle og semiprofessionelle investorer. Projektet udbydes med anparter, hvor maksimalt 10 investorer kan deltage.

Blue Capital, d. 9. september 2026.

Særlige bemærkninger vedr. overtagelse af Ejendommen og anparter i K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken

Sælger af Ejendommen er Sdr. Ringvej ApS, CVR-nr. 38118404 (*benævnes herefter "Sælger"*), som ved seneste regnskabsaflægning pr. 30.06.2025 havde en egenkapital på DKK 33,06 mio. Sælger er ejet af holdingselskaberne, WLFDTM ApS (CVR-nr. 38116274) og WLFDTO ApS (CVR-nr. 38116576), og Sælger har gjort Køber opmærksom på, at aktiviteterne i Sælger, herunder provenuet fra salget af Ejendommen, forventes udloddet/overdraget til koncernforbundne selskaber, efter Købers overtagelse af Ejendommen.

Det er indgået aftale med Sælger om købesumreduktion, såfremt udgifterne til Ejerforeningen samt skatter og afgifter bliver højere end forudsat. Aftalerne står beskrevet på side 27 og 35. Til sikkerhed for Sælgers opfyldelse af aftalerne om eventuel købesumreduktion, hæfter det til Sælger koncernforbundne selskab - Jes J. Petersen A/S (CVR-nr. 20119373) - som selvskyldnerkautionist. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til DKK 2 mio. Jes J. Petersen A/S havde ved seneste regnskabsaflægning pr. 30.06.2025 en egenkapital på DKK 37,5 mio.

Bebyggelsen på Ejendommen og Hovedejendommen er opført i totalentreprise af Raundahl & Moesby Øst A/S, CVR-nr. 27005829, som totalentreprenør, dog således, at der er oprettet separate totalentreprisef aftaler og entreprenørgarantier på erhverv og beboelse. Raundahl & Moesby Øst A/S havde ved seneste regnskabsaflægning pr. 31.12.2025 en egenkapital på DKK 146,5 mio.

Det er sikret, at Køber indtræder i samtlige Sælgers rettigheder, der vedrører Ejendommen, overfor totalentreprenøren. Der henvises i øvrigt til pkt. 15.1 i den juridiske due diligence rapport.

Overtagelse af Ejendommen og deponering af købesummen
For Køber er erhvervelsen af Ejendommen, jf. købsaftalen, bl.a. betinget af fuldtegning af nærværende K/S-projekt med kreditgodkendte investorer, således købesummen kan deponeres senest den 1. december 2026. Blue Capital må derfor tage forbehold for, om projektet realiseres. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Blue Capital siden stiftelsen i 2010 har annonceret 128 K/S-projekter - og alle er fuldttegnet rettidigt.

Overtagelsesdagen for Ejendommen er aftalt til den 1. december 2026, idet Køber dog har ret til at fremrykke overtagelsesdagen til en 1. eller 15. i en måned. De i prospektet udarbejdede budgetter tager udgangspunkt i en overtagelsesdag samt udbetaling af lån pr. 1. december 2026.

Overtagelse af anparter
Investorerne overtagelse af anparterne i K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken vil være sammenfaldende med datoen for Ejendommens overtagelse. Potentielle investorer i K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken 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 investorinskuddet - 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 investorinskuddet) indbetales umiddelbart forud for Ejendommens overtagelse. Såfremt projektet - mod forventning - ikke gennemføres, får investorerne refunderet deres indbetalinger fuldt ud.

INVESTERINGSRESUMÉ

Ejendommens købesum DKK 39.289.543
Købesum pr. m² bebyggelse (1.200 m²) DKK 32.741 pr. m²

Årlig lejeindtægt (2026) DKK 2.637.757
Leje pr. m² bebyggelse (1.200 m²) DKK 2.198 pr. m²
Leje pr. m² (korrigeret⁽¹⁾) DKK 2.041 pr. m²

⁽¹⁾ Korrigeret for driftsudgifter, der oftest betales af lejer udover lejen. Læs mere på side 30.

Bindingsperiode for Lejer Frem til 31. oktober 2036, inkl. 6 mdr. opsigelsesvarsel Lejereguleringsmekanisme Årligt 100% NPI okt.-okt., dog min. 1% og maks. 4%⁽²⁾
⁽²⁾Næste lejeregulering foretages pr. 1. januar 2027

Investorindskud v/10% ejerskab ⁽³⁾ DKK 1.780.000
Investering i K/S Roskilde, Køgevej-Ringparken kan ligeledes foretages 100% finansieret for investor.
⁽³⁾ Indskuddet på DKK 4.000 til komplementarselskabet er inkluderet i investorinskuddet.

Finansiering
1. prioritet: Realkreditfinansiering på DKK 25.000.000 (63,6% af Ejendommens købesum). Lånet optages som et F5-lån med 20 års løbetid, uden indledende afdragsfrihed. Der oprettes desuden en stående kreditfacilitet som 2. prioritet med et kreditmaksimum på DKK 650.000.

Hæftelse v/10% ejerskab
Hæftelse over for K/S'ets finansieringsgivere DKK 405.000
Indskudt kapital (investorindskud) DKK 1.780.000
Samlet hæftelse tillagt indskudt kapital DKK 2.185.000

Forrentning (i henhold til Central Information, jf. PRIIP-forordningen)
Intern rente af pengestrøm for investor før skat i det moderate resultatscenarie (IRR) ⁽⁴⁾ 8,33%
⁽⁴⁾ 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 6,12%
K/S'ets startafkast (inkl. alle erhvervelsesomkostninger og alle driftsomkostninger) 5,09%

Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden før værdiregulering ⁽⁵⁾ 11,36%
Gns. årlig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden efter værdiregulering ⁽⁵⁾ 16,02%
⁽⁵⁾ Værdiregulering af Ejendommen og handelsomkostninger.

Intern rente af pengestrøm for privatinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁶⁾ 6,98%
Intern rente af pengestrøm for selskabsinvestor efter selskabsskat (IRR) ⁽⁶⁾ 7,00%
⁽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 1.456.041
Formueforøgelse for privatinvestor efter topskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning DKK 2.311.295
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 ekskl. ejendomsværdistigning DKK 2.897.395
Formueforøgelse for privat- og selskabsinvestor efter selskabsskat 2046 inkl. ejendomsværdistigning DKK 4.396.249

Udlodninger v/10% ejerskab
Akkumuleret udlodning i 2031 DKK 92.948
Akkumuleret udlodning i 2036 DKK 417.032
Akkumuleret udlodning i 2041 DKK 920.724
Akkumuleret udlodning i 2046 DKK 1.667.565
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.