

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

---

Ny Studstrupvej 2A  
8541 Skødstrup

---

Oktober 2013

## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledning og grundlaget for vor due diligence .....	4
2.	Due diligencens omfang og karakter .....	4
3.	Rapportens struktur .....	4
4.	Forudsætninger .....	5
5.	Købsaftalen .....	5
6.	Identificerede væsentlige forhold .....	6
7.	Vore notater vedrørende de enkelte dokumenter .....	11

DEL I

---

INDLEDNING OG HOVEDKONKLUSIONER

## **1. Indledning og grundlaget for vor due diligence**

Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Fakta Skødstrup ("BC" eller "Køber") har anmodet advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Ny Studstrupvej 5, Skødstrup A/S, Larssonsvej 2, 7430 Ikast ("Sælger") om BC/Købers erhvervelse af Ejendommen beliggende Ny Studstrupvej 2A, 8541 Skødstrup, matr.nr. 4fx, Skødstrup By, Skødstrup ("Ejendommen").

I forbindelse med vor gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakter og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

De dokumenter, som vi har modtaget fra Sælger, fremgår af anden del i nærværende rapport. De i rapportens anden del nævnte dokumenter udgør således en udtømmende liste over samtlige gennemgåede dokumenter.

Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen under rapportens pkt. 8.

## **2. Due diligencens omfang og karakter**

Vore undersøgelser af det udleverede materiale er gennemført ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at klarlægge karakteren, omfanget og kvaliteten af de juridiske dokumenter, som relaterer sig til Ejendommen.

Vor gennemgang har således dels haft til formål at kunne give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og dels at identificere de problemstillinger, der efter vor opfattelse er relevante for BC/Køber.

Vore undersøgelser har ikke omfattet skatte- og afgiftsmæssige, miljømæssige, byggetekniske og regnskabsmæssige forhold samt finansierings- og hæftelsesmæssige forhold. BC/Køber anbefales at søge bistand på de nævnte områder.

Gangsted-Rasmussen har ikke foretaget verifikation af markedslejeniveau for lejemålet på Ejendommen, og ligeledes ikke foretaget en vurdering af lejers bonitet.

Bortset fra vor gennemgang af de udleverede dokumenter har vi ikke derudover haft adgang til oplysninger fra Sælger.

## **3. Rapportens struktur**

Denne rapport består af to dele.

Nærværende første del indeholder dels en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse samt vort overordnede indtryk af Ejendommen.

Rapportens anden del indeholder vore notater fra gennemgangen af de enkelte dokumenter, som vi har fået udleveret fra Sælger. Disse notater indeholder dels en gengivelse af dokumenternes indhold, i det omfang vi har fundet dokumentet/indholdet relevant/interessant for BC, og dels vore bemærkninger til de enkelte dokumenter.

Vi skal opfordre BC/Køber til at gennemlæse rapporten i sin helhed, idet ikke alle identificerede juridiske og kommercielle forhold og problemer er medtaget i rapportens første del.

#### **4. Forudsætninger**

Vor due diligence er baseret på vore erfaringer og vor viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har imidlertid ikke under vor gennemgang identificeret forhold, der efter vor vurdering er omfattet af andre jurisdiktioners retsregler.

Ved gennemgangen har vi forudsat,

- at de personer hos Sælgers kontraktparter mv., der har underskrevet aftaler med Sælger, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for de pågældende kontraktparter mv.,
- at de personer hos Sælger, der har underskrevet aftaler med tredjemand, har haft den fornødne kompetence til at underskrive med bindende juridisk virkning for Sælger,
- at det udleverede materiale er korrekt og komplet, og
- at alle udleverede fotokopier er kopier af de respektive originale dokumenter.

#### **5. Købsaftalen**

- 5.1 På tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende due diligence rapport foreligger der ikke en endelig købsaftale, idet købsaftalen er betinget af, at K/S udbud fuldtægnes inden 15. december 2013.
- 5.2 Købsaftalen er som udgangspunkt udfærdiget uden reguleringsklausul, hvilket betyder, at købesummen er fast og ikke kan reguleres i forhold til den kapitalisering, der ligger til grund for købesummen, med mindre der er tale om regulering som følge af efterfølgende opmåling af m<sup>2</sup>, jf. nedenfor.
- 5.3 Sælger er et projektselskab, hvorfor der bør indarbejdes en indeståelse for opfyldelsen af forpligtelserne i henhold til købsaftalen fra moderselskabets side, Ikast Invest ApS. Dette selskab har ved årsregnskabet 31/12 2012 en egenkapital på kr. 31.842.747,00. Indeståelsen er indarbejdet i købsaftalen efterfølgende.

- 5.4 Ejendommen købes under opførelse, med en forventet aflevering den 1. november 2013. Der er i lejekontrakten, jf. nedenfor under pkt. 6 anført en række retsvirkninger af for sen aflevering, herunder lejers mulighed for ophævelse af lejeforholdet. Købsaftalen er, jf. pkt. 5.1 ovenfor, fra Købers side betinget af fuldtegning af K/S udbud. Såfremt det konstateres, at aflevering ikke sker rettidigt, og lejekontrakten ikke opfyldes og bliver indgået endeligt, vil Købers betingelse ikke blive opfyldt, og Ejendomme vil ikke blive erhvervet.
- 5.5 Øvrige bemærkninger/anbefalinger til købsaftalen er indsat i det følgende.

## **6. Identificerede væsentlige forhold**

### **6.1 Erhvervslejekontrakt – Fakta A/S:**

- 6.2 Lejekontrakten omfatter lejemålet beliggende Ny Studstrupvej 5, idet præcis adresse gives når udstykning er gennemført. I købsaftalen beskrives ejendommen beliggende nr. 2A. Sælger skal dokumentere korrekt adresse.
- 6.3 Uanset lejemålet ikke er opmålt efter arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6-1983 finder denne anvendelse på lejemålet.
- 6.4 Såfremt der på et tidspunkt foretages opmåling af det lejede, og denne viser en afvigelse på mere end +/-3% foretages regulering af leje m.m. Skulle dette blive aktuelt kan det betyde en risiko for udlejer for, at den oprindelige leje m.m. reduceres, såfremt arealet afviger med mere end -3%. Med henblik på at undgå denne usikkerhed, bør opmåling af lejemålet ske inden overtagelsesdagen, hvilket der er indarbejdet et krav om i købsaftalen, ligesom der i købsaftalen er indsat en reguleringsbestemmelse, hvoraf følger, at såfremt nettolejen afviger som følge af opmåling af Ejendommen, reguleres købesummen, således at nettoafkastet svarer til 6,75.
- 6.5 Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket betyder, at lejer ved en evt. opsigelse fra udlejers side er berettiget til godtgørelse og erstatning efter erhvervslejelovens regler.
- 6.6 Der udarbejdes tilstandsrapport af parterne i fællesskab 10 dage inden overtagelsesdagen. Sælger skal udlevere denne til Køber, når den foreligger.
- 6.7 Såfremt byggeriet ikke er afleveret senest den 1. november 2013 er lejer berettiget til at hæve lejekontrakten.
- 6.8 Lejer kan ifølge lejekontrakten aldrig overtage lejemålet i perioderne 15. juni til 15. august og 15. november til 15. januar. Det fremhæves, at ifølge lejeaftalen er Overtagelsesdagen 1. november, hvilket er meget tæt på perioden 15. november – 15. januar. Det er derfor meget væsentligt, at der skabes tryghed for, at Overtagelsesdagen den 1. november ikke overskrides. Dette er et teknisk anliggende, og på forespørgsel har sælgers advokat den 17. oktober oplyst pr. mail, at alt forløber efter planen, og byggeriet afleveres d.1 november.
- 6.9 Såfremt lejemålet ikke kan overtages på overtagelsesdagen uden væsentlige mangler, betaler udlejer til lejer en dagbod på kr. 5.000,00 pr. dag inkl. lørdag til overtagelse kan ske uden væsentlige mangler. Lejer kan derudover kræve erstatning eller ophæve kontrakten. Dette forhold skal Sælger friholde Køber for i købsaftalen. Forholdet er der taget hensyn til i købsaftalen efterfølgende.

- 6.10 Lejer betaler skatter og afgifter via driftsbudgettet. Dog anføres det, at lejer skal betale disse udgifter på det tidspunkt, der fremgår af ejendomsskattebilletten. Lejer skal have påkrav om betalingen vedlagt ejendomsskattebilletten og dette påkrav skal være kommet frem til lejer inden årets udgang, idet udlejer ellers har tabt sin ret til at få betaling for dette år.
- 6.11 Udgifterne (ud over lejen) er søgt dokumenterede i bilag 7, hvoraf fremgår at beløbene er skønsmæssigt fastsat og kan ændre sig, når Ejendommen vurderes efter byggeriet er afsluttet.
- Det fremhæves, at såfremt den vurdering, der måtte fremkomme efter byggeriet er afsluttet, afviger fra de i bilag 7 anførte forudsætninger, således at skatter og afgifter stiger, er der en meget væsentlig risiko for, at lejer vil kunne komme igennem med en protest herover, hvilket vil medføre, at udlejer ikke kan opkræve de pågældende skatter og afgifter. Det fremhæves, at advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen ikke har foretaget en vurdering af, hvorvidt der er skønnet korrekt. Dog er det fra BC oplyst, at en referenceejendommen, beliggende Grenåvej 768, Skødstrup, på i alt 1591 m<sup>2</sup>, udlejet til Superbrugsen, Coop, pt. har en offentlig vurdering på 9,8 mio. Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen har endvidere ikke foretaget en vurdering/verifikation af de i bilag 7 anførte niveauer for grundskatteniveau og dækningsafgiftsniveau (procentuelt) af forskelsværdien mv.
- 6.12 Al indvendig vedligeholdelse og fornøden fornyelse påhviler lejer, idet lejer dog alene har vedligeholdelsespligt for gulve og kan aflevere disse ved fraflytning med borehuller. Udlejer påføres dermed en udgift til evt. udskiftning af gulve i lejeperioden og/eller ved genudlejning efter fraflytning.
- 6.13 Lejer har forkøbsret, dog ikke første gang ejendommen sælges efter lejemålets ikrafttræden.
- 6.14 Såfremt der opføres lejligheder i forbindelse med lejemålet, har lejer ret til at indsætte et punkt i ejerforeningsvedtægterne, hvorefter ejerne er forpligtede til at tåle de gener, der måtte være en følge af den drevne detailforretning. Formuleringen er medtaget fuldt ud i lejekontrakten. Der kan være en risiko for, at en sådan formulering ikke vil blive godkendt af de øvrige ejerlejlighedssejere/grundejere og det anbefales derfor at søge vedtægterne ændret snarest muligt, ikke mindst fordi disse tillige er tinglyst uden den ønskede formulering fra lejers side.
- Kontrakten er vedlagt bilag 1-7, hvoraf kun bilag 1, 5 og 7 er modtaget. Sælger skal udlevere de øvrige bilag, og der tages forbehold for gennemgang heraf.
- Det fremhæves i øvrigt, at omkostninger til Grundejerforeningen ikke er afsat som en post på lejekontrakten, herunder i bilag 7 til lejekontrakten, hvorfor denne omkostning, jf. Erhvervslejelovens § 5 (specifikationskravet) ikke vil kunne opkræves hos lejer, men derimod skal afholdes af udlejer.
- 6.15 **Tingbogsattest og servitutter**
- Køber opfordres generelt til at søge teknisk bistand for en vurdering af hvorvidt de enkelte servitutter, der har teknisk indhold, har betydning for dette projekt, og der henvises i øvrigt til servitutredegørelse fra Hvengaard & Jens Bo af 18. februar 2013 samt bemærkninger nedenfor under 2. del af due diligence.

#### 6.16 **Entreprisekontrakt**

Der er indgået aftale mellem Sælger af Ejendommen Ny Studstrupvej 5, Skødstrup A/S og Intergruppen Totalentreprise A/S vedrørende opførelse af dagligvarebutikken, der udlejes til Fakta.

Entreprisensummen er oplyst til kr. 8.275.000,00 ekskl. moms.

Det fremhæves, at der ikke stilles entreprisegaranti. Dette forhold sammenholdt med totalentreprenørens økonomiske bonitet medfører, at der bør indsættes en bestemmelse i købsaftalen, hvorefter Inter Gruppen Invest A/S eller Inter Gruppen Ikast A/S indestår fuldt ud for Inter Gruppen Totalentreprise A/S' forpligtelser over Køber, herunder udbedring af mangler konstateret ved lejemålets aflevering til lejer, eventuelle mangler i forbindelse med lejers indsigelsesperiode samt øvrige mangler, der måtte konstateres i forbindelse med den af Køber foretagne byggetekniske rapport eller i forbindelse med 1 års eller 5 års gennemgang. Forholdet er der taget hensyn til i købsaftalen efterfølgende.

Ifølge totalentrepriseaftalen skal byggeriet færdiggøres, således at lejer kan påbegynde indretning pr. 1. november 2013. Sælgers advokat har i e-mail af 17. oktober 2013 bekræftet, at alt forløber efter planen og byggeriet afleveres den 1. november.

Der er i aftalen indarbejdet en dagbod stor kr. 5.000,00 pr. påbegyndt arbejdsdag, hvilket svarer til den i lejekontrakten tilsvarende indarbejdede dagbudsaf tale.

Med henvisning til opdraget for denne due diligence er der ikke foretaget yderligere gennemgang af Totalentrepriseaftalens tekniske bilag.

#### 6.17 **Attest Region Midt-Jylland – Jordforurening**

Der er fremlagt attest af 13. august 2013, hvoraf fremgår, at Regionen for nuværende ingen oplysning har registreret om jordforurening på den pågældende matrikel.

Som indledningsvist beskrevet anbefales det at antage en egentlig teknisk rådgiver i forbindelse med købet af Ejendommen, idet miljøforhold ikke er omfattet af Gangsted-Rasmussens due diligence.

#### 6.18 **BBR-Meddelelse**

Byggeriet er pr. dato ikke afleveret. Sælger foretager nødvendige registreringer i BBR, når ibrugtagningstilladelse udstedes, og der må forventes en vis ekspeditionstid herefter, jf. e-mail af 17. oktober 2013 fra Sælgers advokat. Forholdet er indarbejdet efterfølgende i købsaftalen.

#### 6.19 **Ejendomsskattebillet**

Ikke udleveret til gennemgang.

#### 6.20 **Ejendomsvurdering**

Ikke udleveret til gennemgang.



6.21 **Ejendomsdatarapport**

Der er udleveret ejendomsdatarapport af 2. august 2013. Af ovennævnte rapport fremgår det, at der er en igangværende byggesag på ejendommen vedrørende opførelse af Fakta butik. Sælger skal i forbindelse med indgåelse af købsaftalen bekræfte, at byggesagen afsluttes og dette registreres korrekt hos kommunen. Forholdet er indarbejdet efterfølgende i købsaftalen.

DEL II

---

VORE NOTATER FRA VOR GENNEMGANG  
AF DE ENKELTE DOKUMENTER

## 1. Vore notater vedrørende de enkelte dokumenter

### Erhvervslejekontrakt – Fakta A/S

Lejekontrakten omfatter lejemålet beliggende Ny Studstrupvej 5, idet præcis adresse gives når udstykning er gennemført. I købsaftalen beskrives ejendommen beliggende nr. 2A, og Sælger skal derfor dokumentere korrekt adresse. Lejemålet udgør ca. 800 m<sup>2</sup> butiksareal og ca. 200 m<sup>2</sup> lager/birum. Derudover har lejer brugsret til udenomsarealet, herunder 39 eksklusive p-pladser, og det samlede areal forventes at udgøre 2.825 m<sup>2</sup>. Der henvises til bilag 1, hvoraf fremgår et areal på 2.829 m<sup>2</sup> efter udstykning. Lejer har brugsret til varegård og emballagegård, som det også fremgår af bilag 1, idet gården alene overdækkes såfremt myndighederne tillader dette, hvilket lejer er bekendt med. Arealet på ca. 50 m<sup>2</sup> er ikke lejebarende.

Uanset lejemålet ikke er opmålt efter arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6-1983 finder denne anvendelse på lejemålet.

Såfremt der på et tidspunkt foretages opmåling af det lejede, og denne viser en afvigelse på mere end +/- 3% foretages regulering af leje m.m. Skulle dette blive aktuelt kan det betyde en risiko for udlejer for, at den oprindelige leje m.m. reduceres, såfremt arealet afviger med mere end -3%. Med henblik på at undgå denne usikkerhed, bør opmåling af lejemålet ske inden overtagelsesdagen, hvilket der er indarbejdet et krav om i købsaftalen, ligesom der i købsaftalen er indsat en reguleringsbestemmelse, hvoraf følger, at såfremt nettolejen afviger som følge af opmåling af Ejendommen, reguleres købesummen, således at nettoafkastet svarer til 6,75.

Det lejede skal benyttes til handel med dagligvarer og dertil knyttet detailhandel. Udlejer indestår for at det lejede på ikrafttrædelsestidspunktet kan godkendes og anvendes til det aftalte formål. Lejer skal selv sørge for godkendelse fra veterinær og sundhedsmyndigheder.

Lejer har risikoen for at den faktiske brug er i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Lejer må udleje ejendommens facade til skiltning og oppebære indtægterne herfor. Lejer må tildække vinduerne efter lejers praksis.

Udlejer må ikke udleje til konkurrerende virksomhed, hvilket også gælder i tilstødende ejendomme, der måtte ejes af udlejer. "Tilstødende ejendomme" er ikke nærmere defineret og kan give anledning til tvivl.

Lejemålet er erhvervsbeskyttet, hvilket betyder, at lejer ved en evt. opsigelse fra udlejers side er berettiget til godtgørelse og erstatning efter erhvervslejelovens regler.

Lejemålet træder i kraft den 1. november 2013.

Lejemålet overtages nyopført og indrettes i overensstemmelse med lejers indretningsbeskrivelse, der er vedhæftet kontrakten som bilag 5, samt diverse tegninger, hvoraf kun bilag 1 er vedhæftet kontrakten.

Der udarbejdes tilstandsrapport af parterne i fællesskab 10 dage inden overtagelsesdagen. Denne skal udleveres til Køber, når den foreligger.

Lejer skal 10 dage inden overtagelsesdagen have adgang til lejemålet for at udføre egne arbejder. Disse må dog ikke hindre udlejers arbejder, og såfremt det sker, kan udlejer udskyde overtagelsestidspunktet uden udlejer ifalder dagbod.

Udlejer kan en gang med 3 måneders varsel udskyde overtagelsesdagen op til 6 måneder. Udskydelse derudover berettiger lejer til at hæve kontrakten.

Udlejer kan fremrykke overtagelsesdagen med 3 måneders varsel.

Lejer kan aldrig overtage lejemålet i perioderne 15. juni til 15. august og 15. november til 15. januar.

Såfremt lejemålet ikke kan overtages på overtagelsesdagen uden væsentlige mangler, betaler udlejer til lejer en dagbod på kr. 5.000,00 pr. dag inkl. lørdag til overtagelse kan ske uden væsentlige mangler. Lejer kan derudover kræve erstatning eller ophæve kontrakten. Dette forhold skal Sælger friholde Køber for i købsaftalen. Forholdet er indarbejdet efterfølgende i købsaftalen.

Undtaget fra ovennævnte er forhold, der er omfattet af ABT 93, § 24, hvoraf fremgår en række forhold, der berettiger til tidsfristforlængelse.

Såfremt byggeriet ikke er afleveret senest den 1. november 2013 er lejer berettiget til at hæve lejekontrakten.

Der foretages 1 og 5 års mangels gennemgang mellem udlejer og totalentreprenør, hvor lejer forpligter sig til at give adgang til det lejede.

Lejer forpligter sig endvidere til løbende at gøre udlejer opmærksom på mangler ved det lejede.

Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side i 20 år, tidligst til ophør den 1. november 2033 og fra lejers side i 10 år, tidligst til ophør den 1. november 2023. Lejemålet kan efter uopsigelsesperiodens udløb opsiges med 6 måneders varsel fra begge parters side.

Den årlige leje udgør 1.650.000 kr., der betales månedsvis. Lejen er fastsat som 1.000 m<sup>2</sup> af 1.650,00 kr.

Depositum stilles som Coop-koncerngaranti svarende til 6 måneders til enhver tid gældende leje med tillæg af moms.

Lejen reguleres hvert år den 1. november i forhold til udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 1,5% og maksimum 3%, første gang 01. november 2014.

Lejen kan reguleres efter markedslejen, dog kan dette først ske efter udløbet af udlejers uopsigelsesperiode på 20 år.

Lejer betaler skatter og afgifter via driftsbudgettet. Dog anføres det, at lejer skal betale disse udgifter på det tidspunkt, der fremgår af ejendomsskattebilletten. Lejer skal have påkrav om betalingen vedlagt ejen-

domsskattebilletten og dette påkrav skal være kommet frem til lejer inden årets udgang, idet udlejer ellers har tabt sin ret til at få betaling for dette år.

Udgifterne (ud over lejen) er søgt dokumenterede i bilag 7, hvoraf fremgår, at beløbene er skønsmæssigt fastsat og kan ændre sig, når Ejendommen vurderes efter byggeriet er afsluttet.

Det fremhæves, at såfremt den vurdering, der måtte fremkomme efter byggeriet er afsluttet, afviger fra de i bilag 7 anførte forudsætninger, således at skatter og afgifter stiger, er der en væsentlig risiko for, at lejer vil kunne komme igennem med en protest herover, hvilket vil medføre, at udlejer ikke kan opkræve de pågældende skatter og afgifter. Det fremhæves, at advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen ikke har foretaget en vurdering af, hvorvidt der er skønnet korrekt. Dog er det fra BC oplyst, at en referenceejendom, beliggende Grenåvej 768, Skødstrup, på i alt 1591 m<sup>2</sup>, udlejet til Superbrugsen, Coop, pt. har en offentlig vurdering på 9,8 mio. Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen har endvidere ikke foretaget en vurdering/verifikation af de i bilag 7 anførte niveauer for grundskatteniveau og dækningsafgiftsniveau (procentuel) af forskelsværdien mv..

Lejers forbrug af el/vand/varme betales direkte til forsyningsselskabet.

Lejer sørger selv for etablering og betaling af renovation.

Udlejer afholder selv udgifter til energimærke og evt. øvrige udgifter i henhold til energispareloven.

Udgifter til ejendommens forsikring er indeholdt i basislejen.

Al indvendig vedligeholdelse og fornøden fornyelse påhviler lejer, idet lejer dog alene har vedligeholdelsespligt for gulve og kan aflevere disse ved fraflytning med borchuller. Udlejer påføres dermed en udgift til evt. udskiftning af gulve i lejeperioden og/eller ved genudlejning efter fraflytning.

Lejer har den udvendige renholdelses- og vedligeholdelsespligt af udenomsarealer, p-pladser og fællesveje, mens udlejer har fornyelsen heraf. Udlejer har udvendig vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærmen.

Lejemålet skal ved ophør afleveres som ved overtagelsen, dvs. nyopført og nyindrettet, med undtagelse af forringelse som følge af almindelig slid og ælde.

Såfremt parterne ved fraflytning ikke er enige om det lejedes stand og de anslåede beløb til istandsættelse, kan der udpeges en skønsmand, der herefter skal beskrive lejemålets stand samt foretage en prismæssig vurdering heraf. Skønsmandens vurdering kan indbringes for retten.

Lejer har ret til at fremleje det lejede, helt eller delvis.

Lejer har ret til at afstå det lejede helt eller delvist, dog betinget af, at udlejer kan godkende den kommende lejer. Koncernintern afståelse af lejemålet skal dog ikke godkendes af udlejer.

Lejer har forkøbsret, dog ikke første gang ejendommen sælges efter lejemålets ikrafttræden.

Såfremt der opføres lejligheder i forbindelse med lejemålet, har lejer ret til at indsætte et punkt i vedtægterne hvorefter ejerne er forpligtede til at tåle de gener, der måtte være en følge af den drevne detailforretning. Formuleringen er medtaget fuldt ud i lejekontrakten. Der kan være en risiko for, at en sådan formulering ikke vil blive godkendt af de øvrige ejerlejlighedsejere.

Lejer er berettiget til at lade kontrakten tinglyse på ejendommen. Lejekontrakten respekterer nuværende og fremtidige pantehæftelser, dog maksimalt 80% af ejendommens seneste vurdering eller handelspris samt servitutter tinglyst på det tidspunkt, hvor lejekontrakten sendes til tinglysning. Lejekontrakten accepterer desuden ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Lejekontrakten er betinget fra udlejers side af, at der opnås adkomst til grunden samt byggetilladelse og fra lejers side af godkendelse af væsentlige ændringer i projektet.

Kontrakten er vedlagt bilag 1-7, hvoraf kun følgende bilag er modtaget:

Bilag 1 er situationsplan af 25. februar 2013.

Bilag 5 er Fakta A/S byggeprogram. Byggeprogrammet er ikke omfattet af denne gennemgang.

Bilag 7 er driftsbudget, hvor lejers andel af skatter og afgifter samt beregningen heraf er angivet.

#### **Allonge 1 til lejekontrakt**

Der foreligger allonge til lejekontrakt hvorefter lejers byggeprogram afviges for så vidt angår levering af LED-belysning.

Allongen er underskrevet den 12. marts 2013.

#### **Lokalplan nr. 919**

Lokalplanen er vedtaget den 31. oktober 2012 og er gældende for et område på ca. 16.500 m<sup>2</sup> beliggende i byzone, hvor Ny Studstrupvej munder ud i Grenåvej i Skødstrup, og gælder for nærværende ejendom.

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af en dagligvarebutik samt boligbyggeri i 2 etager. Dagligvarebutikken må maksimalt være på 1.000 m<sup>2</sup> i 1 etage med en højde på 8,5 meter. Bygningen skal placeres ud mod vejen med parkering mellem stamvejen og butikken.

Butiksområdet skal afskærmes mod boligerne med et plantebælte.

Det fremgår af lokalplanens § 1, at der skal oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området.

Der er endvidere tinglyst en servitut herom på ejendommen, herunder hvornår foreningen kan stiftes.

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 4, at der i område 1 skal etableres vendemulighed for lastbiler samt reserveres areal til parkeringsformål i overensstemmelse med retningslinierne for anlæg af parkeringsarealer i Aarhus kommune.

Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og skal opføres som lavenergi.

Der må højst opstilles en stander (pylon) og der må kun reklameres for ejendommens virksomhed.

### **Forsikring**

Der er modtaget kopi af forsikringstilbud, der ikke giver anledning til bemærkninger.

### **Ibrugtagningstilladelse**

Foreligger ikke endnu.

### **Teknisk beskrivelse / dokumentation af ejendommen**

Der er modtaget Fakta A/S byggeprogram af oktober 2012, der også er bilag 5 til lejekontrakten, jordbundsundersøgelse fra 4AP Geoteknik A/S af 1. marts 2013, Brandstrateginotat fra Thorbjørn Eriksen af 27. marts 2013, Projektdokumentation fra Constructa af 10. april 2013, samt diverse tegninger vedrørende ny Fakta.

Materialet ligger uden for denne rapports undersøgelse.

### **Totalentreprisekontrakt – sikkerhedsstillelser**

Der er indgået aftale mellem Sælger af Ejendommen Ny Studstrupvej 5, Skødstrup A/S og Intergruppen Totalentreprise A/S vedrørende opførelse af dagligvarebutikken, der udlejes til Fakta.

Entreprisensummen er oplyst til kr. 8.275.000,00 ekskl. moms.

Det fremhæves, at der ikke stilles entreprisgaranti. Dette forhold sammenholdt med totalentreprenørens økonomiske bonitet medfører, at der bør indsættes en bestemmelse i købsaftalen, hvorefter Inter Gruppen Invest A/S, eller Inter Gruppen Ikast A/S indestår fuldt ud for Inter Gruppen Totalentreprise A/S' forpligtelser over Køber, herunder udbedring af mangler konstateret ved lejemålets aflevering til lejer, eventuelle mangler i forbindelse med lejers indsigelsesperiode samt øvrige mangler, der måtte konstateres i forbindelse med den af Køber foretagne byggetekniske rapport eller i forbindelse med 1 års eller 5 års gennemgang. Forholdet er indarbejdet i købsaftalen.

Ifølge totalentrepriseaftalen skal byggeriet færdiggøres, således at lejer kan påbegynde indretning pr. 1. november 2013. Sælgers advokat har i e-mail af 17. oktober 2013 bekræftet, at alt forløber efter planen og byggeriet afleveres den 1. november 2013.

Der er i aftalen indarbejdet en dagbod stor kr. 5.000,00 pr. påbegyndt arbejdsdag, hvilket svarer til den i lejekontrakten tilsvarende indarbejdede dagbudsaf tale.

Med henvisning til opdraget for denne due diligence er der ikke foretaget yderligere gennemgang af Totalentrepriseraftalens tekniske bilag.

### **Tingbogsattest af 2. august 2013**

Det fremgår af tingbogsattesten at adkomsthaver er Ny Studstrupvej 5, Skødstrup A/S.

Arealet udgør 2.829 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.

Ejendommen, martr. nr. 4fx, er udstykket fra matr.nr. 4ai smst.

Der er tinglyst et ejerpantebrev på kr. 16.500.000,00, hvilket i købsaftalen er betinget overtaget af Køber i forbindelse med handlen tillige med refusion af tinglysningsafgiften på kr. 248.900,00.

Følgende servitutter er tinglyst pr. 2. august 2013:

- Dokument, 15.05.1937 om byggelinier m.v.

Servitутten omhandler fastsættelse af byggelinier for grunde beliggende ved Landevej nr. 17. Der henvises til kort over de gældende byggelinier. Det kan ikke vurderes hvorvidt servitутten har relevans for dette projekt.

- Dokument, 20.01.1986 om byggelinier m.v.

Servitутten omhandler en fastsættelse af byggelinier for nærmere angivne ejendomme. Der henvises til kort, der i den modtagne udgave er meget utydeligt. Det kan ikke vurderes hvorvidt servitутten har relevans for dette projekt.

- Dokument, 08.02.2013 om el, vand varme og gas.

Servitутten omhandler en forpligtelse for kommende ejere af matr.nr. 4ai til ikke at opvarme med fossile brændsler som olie, kul eller gas. Da vi ikke er i besiddelse af information om, hvordan ejendommen opvarmes, kan det ikke vurderes, hvorvidt servitутten har relevans for dette projekt.

- Dokument, 25.06.2013 om Grundejerforening.

Servitутten er en supplerings til lokalplan 919 og omhandler en forpligtelse til at stifte en grundejerforening når mindst halvdelen af de medlemspligtige grundejere eller Planlægning og Byggeri ønsker det. Endvidere indeholder servitутten en bestemmelse om parkering med større motorkøretøjer, idet der henvises til bebyggelsesdeklarationen. Det kan ikke vurderes, hvorvidt servitутten har relevans for dette projekt.

Som **Bilag 1** til denne due diligence rapport vedhæftes udtalelse vedrørende vurdering af relevante/irrelevante servitutter tinglyst på matr.nr. 4 ai, hvorfra matr.nr. 4 fx udstykkes. Landinspektørfirmaet Hvengaard & Jens Bo har udarbejdet redegørelsen til Innovater A/S (Projektudvikler) og der er på det



foreliggende grundlag ikke foretaget yderligere undersøgelser af tinglyste servitutter, idet disse er af teknisk karakter og skal sammenholdes med projektet, der ikke er en del af denne due diligence.

### **Vedtægter for Grundejerforeningen 919 Skødstrup**

Grundejerforeningen 919 Skødstrup er i overensstemmelse med Lokalplan nr. 919 stiftet 20. februar 2013, jf. udleveret referat af stiftende generalforsamling.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse samt fornyelse af fællesarealer samt veje og stier, der er beliggende i delområde 3 i Lokalplan 919, og foreningen er forpligtet til at tage skøde på fællesarealer, veje og stier, når Århus kommune forlanger det.

Foreningen er endvidere berettiget til at opkræve de økonomiske midler hos medlemmerne, hvilke er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver.

Det fremgår i øvrigt, at delområde 1 (dagligvarebutik) har 10 stemmer og delområde 2 boligdelen har 10 stemmer. Hvis delområde 2 opdeles, så der etableres parcellforeninger, skal det mellem parcellforeningen aftales, hvorledes de 10 stemmer som tildeles delområde 2 fordeles mellem parcellforeningerne.

### **Forespørgsel om ejendomsoplysninger**

Der er modtaget oplysninger af 2. august 2013.

Ejendommens adresse er Ny Studstrupvej 2A.

Det fremgår, at der er gæld til kommunen, idet beløbet dog er angivet til kr. 0,00.

Ejendommen er beliggende i byzone.

Der er bemærkning om en igangværende byggesag på ejendommen, opførelse af Fakta butik.

Adgangsforhold er privat fællesvej.

Der er ikke information om varmeplan, idet der henvises til det lokale varmeværk eller lokalplanen.

Det er oplyst, at ejendommen skal tilsluttes Aarhus Vands kloakanlæg.

Der er ikke kortlagt forurening.

### **BBR-Meddelelse**

Der er modtaget BBR-meddelelse af 2. august 2013.

Meddelelsen indeholder ingen registreringer på adressen.

Oplysninger om den nyopførte bygning skal registreres i BBR.

#### **Matrikelkort**

Er udleveret, og giver ikke anledning til bemærkninger.

#### **Energimærke**

Skal udleveres fra Sælger i forbindelse med handlens gennemførelse.

#### **Ejendomsskattebillet**

Ejendomsskattebillet for matr.nr. 4 fx er formentlig ikke udstedt endnu, idet dette matrikelnummer for gangske nylig er udstykket, men ejendomsskattebillet for matr.nr. 4 ai bedes udleveret.

#### **Ejendomsvurdering**

Ejendomsvurdering for matr.nr. 4 ai bedes udleveret.

#### **Manglende bilag**

Hovedkonklusionerne i denne due diligencerapport omfatter ikke følgende bilag, der fremsendes fra Sælger til Køber i takt med færdiggørelse.

##### Lejekontrakt

- Facadetegning
- Bygningsplan
- Koncerngaranti/lejergaranti

##### Købsaftale

- Myndighedstegninger
- Afleveringsprotokol
- Ibrugtagningstilladelse
- Energimærke
- Koncerngaranti/lejergaranti.

##### I øvrigt

- Opmåling, jf. købsaftalen

- Energimærke
- Ejendomsskattebillet for matr.nr. 4 ai, idet jeg går ud fra, at der endnu ikke foreligger en sådan for matr.nr. 4 fx
- Ejendomsvurdering for matr.nr. 4 ai, idet jeg går ud fra, at der endnu ikke foreligger en sådan for matr.nr. 4 fx

København, den 28/10 2013

  
Thomas Ulrik

## **Forretningsbetingelser for advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen af oktober 2012:**

Forretningsbetingelserne gælder for alle advokatopgaver, som Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen, ("Gangsted-Rasmussen") udfører for klienten, i det omfang de ikke måtte være fraveget ved anden aftale.

### **Opdraget**

Gangsted-Rasmussens opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

### **Instrukser**

Gangsted-Rasmussen rådgiver i overensstemmelse med klientens instrukser. Gangsted-Rasmussen er imidlertid berettiget til at nægte at efterkomme en instruks, såfremt dette ville krænke lovgivningen eller andre regler, f.eks. om "god advokatskik".

### **Konflikter**

Gangsted-Rasmussen undersøger forud for opstarten af et opdrag, om der foreligger interessekonflikter, som medfører, at Gangsted-Rasmussen er afskåret fra at repræsentere klienten.

### **Kreditoplysninger**

Gangsted-Rasmussen er berettiget til at undersøge klientens kreditværdighed. Dette sker ved indhentelse af oplysninger fra eksempelvis kreditoplysningsbureauer eller kreditratings.

### **Fortrolighed**

Gangsted-Rasmussen er underlagt fortrolighedsforpligtelse i forhold til de oplysninger, som Gangsted-Rasmussen modtager. Denne fortrolighedsforpligtelse gælder også efter opdragets afslutning.

Fortrolighedsforpligtelsen gælder med respekt af regler, som pålægger Gangsted-Rasmussen oplysningspligt i forhold til offentlige myndigheder eller andre, herunder "hvidvaskningsregler".

### **Honorar**

Med udgangspunkt i omfanget af den konkrete rådgivnings omfang og karakter fastsætter Gangsted-Rasmussen honoraret på baggrund af sagens økonomiske og principielle betydning for klienten, det ansvar, der er forbundet med sagen, sagens kompleksitet, det anvendte tidsforbrug, graden af specialisterviden og det opnåede resultat. Gangsted-Rasmussen henleder særligt opmærksomheden på, at honorar i retssager som regel vil overstige de sagsomkostninger, retten tilkender ved en vundet sag.

Gangsted-Rasmussen affregner som udgangspunkt a conto ved udgangen af hver måned og endeligt i forbindelse med sagens afslutning. Betalingsbetingelser er 8 dage, hvorefter der kan beregnes moranter i overensstemmelse med rentelovens bestemmelser.

### **Opdragets varighed**

Såvel klienten som Gangsted-Rasmussen kan til enhver tid ophæve samarbejdet. I det tilfælde hvor Gangsted-Rasmussen ophæver samarbejdet, vil det ske med respekt for de Advokatetiske Regler, som bestemmer, "at en advokat ikke må udtræde af en sag på en sådan måde og under sådanne omstændigheder, at klienten afskæres fra rettidigt og uden anden skadevirkning at søge anden juridisk bistand.

### **Ansvarsbegrænsning**

Gangsted-Rasmussen er erstatningsansvarlig i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler for eventuelt tab, som rådgivningen måtte påføre klienten, med de nedenfor anførte begrænsninger.

Gangsted-Rasmussens ansvar omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende indirekte tab.

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsted-Rasmussens ansvar:

1. Gangsted-Rasmussens ansvar for rådgivning i forbindelse med opdraget kan ikke overstige kr. 20 mio.
2. Klienten kan alene rejse krav mod Gangsted-Rasmussen og således ikke mod den enkelte partner eller andre juridiske medarbejdere.

Som danske advokater rådgiver Gangsted-Rasmussen alene om danske juridiske forhold. Såfremt opdraget involverer udenlandsk lovgivning, anbefaler Gangsted-Rasmussen, at klienten engagerer lokale advokater. Gangsted-Rasmussens involvering i sådanne dele af opdraget skal ikke anses for rådgivning om udenlandske retsforhold.

Gangsted-Rasmussen er ikke ansvarlig for rådgivning ydet af klientens øvrige rådgivere, herunder uanset om sådanne rådgivere er engageret med Gangsted-Rasmussens bistand.

**Arkivering**

Sagsakter opbevares på arkiv i fem år regnet fra opdragets afslutning, hvorefter de makuleres.

**Markedsføring**

Gangsted-Rasmussen kan ved sin markedsføring henvise til, at Gangsted-Rasmussen har fungeret som advokat for klienten i relation til opdraget, når dette er afsluttet og offentligt kendt.

**Gældende ret og klager**

I tilfælde af utilfredshed med Gangsted-Rasmussens rådgivning eller behandling af sagen i øvrigt kan klienten til enhver tid kontakte enten den ansvarlige advokat eller Gangsted-Rasmussens bestyrelsesformand.

Gangsted-Rasmussen er underlagt de Advokatetiske Regler, som udstedes af Advokatsamfundet. Klienten kan indbringe klager over rådgivningen og det beregnede salær for Advokatrådet/ Advokatnævnet. De Advokatetiske Regler kan findes på [www.advokatsamfundet.dk](http://www.advokatsamfundet.dk).

Kravene om klientoplysninger ifølge De Advokatetiske regler pkt. 3.3 fremgår af Gangsted-Rasmussens hjemmeside.

Eventuelle tvister om Gangsted-Rasmussens rådgivning er undergivet dansk ret og danske domstoles enekompetence.