

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Jyllandsgade 6, 7100 Vejle

august 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Indledning og grundlaget for vores due diligence	4
2.	Due diligencens omfang og karakter	4
3.	Rapportens struktur	5
4.	Forudsætninger	5
5.	Købsaftalen	5
6.	Identificerede væsentlige forhold	5
7.	Vores notater vedrørende de enkelte dokumenter	13
8.	Forretningsbetingelser	21

DEL I

INDLEDNING OG HOVEDKONKLUSIONER

1. Indledning og grundlaget for vores due diligence

Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Aldi Vejle ("BC" eller "Køber") har anmodet Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Amstrup & Baggesen Entreprise A/S ("Sælger") om BC/Købers erhvervelse af ejendommen beliggende Jyllandsvej 6, 7100 Vejle, matr. nr. 174e, Vejle Bygrunde ("Ejendommen").

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

De dokumenter, som vi har modtaget og gennemgået 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

Vores 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.

Vores 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 vores opfattelse er relevante for BC/Køber.

Vores undersøgelser og rådgivning 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.

Det understreges for god ordens skyld, at det udleverede materiale ligeledes indeholder dokumentation af teknisk og miljømæssig karakter, der imidlertid ikke er gennemgået i forbindelse med vores juridiske gennemgang. Dette materiale bør gennemgås af BC/Køber i forbindelse med den tekniske og miljømæssige gennemgang af Ejendommen.

Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen har ikke foretaget verifikation af markedslejeniveau for lejemålet på Ejendommen.

Bortset fra vores 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 vores overordnede indtryk af Ejendommen.

Rapportens anden del indeholder vores 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/Køber, og dels vores 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

Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har imidlertid ikke under vores gennemgang identificeret forhold, der efter vores 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 Købsaftalen er underskrevet af Køber den 10. maj 2016 og af Sælger den 18. maj 2016, og betinget af:

- Købesummens berigtigelse (betingelse er opfyldt)

6. Identificerede væsentlige forhold

6.1 Købsaftalen

- Sælger er ansvarlig for den fulde ombygning af Ejendommen og indestår for, at lejemålet er overtaget og godkendt af lejer i mangelfri stand.

6.2 Erhvervslejekontrakt

Erhvervslejekontrakten er underskrevet den 7. december 2015.

Ad § 1 – Det lejede

Lejemålets areal før ombygningen er angivet i lejekontrakten til 1.000 kvm. bruttoetageareal, heraf 700 kvm. salgsareal, 180 kvm. lagerareal og 30 kvm. socialareal, som er opgjort som nettoarealer. Fordelingen påregnes efter sket ombygning i det væsentligste at blive det samme, idet bebygget areal ikke udvides/ændres.

Lejekontrakten indeholder ingen bestemmelser om endelig opmåling. Det fremgår imidlertid af § 7, pkt. 1, at lejen ikke reguleres, uanset om lejemålets areal afviger fra 1.000 kvm. (brutto).

Lejer er berettiget til at benytte de ved lejemålet værende parkeringspladser til kundeparkering i overensstemmelse med vedtægterne for Grundejerforeningen. Det fremgår af grundejerforeningsvedtægterne, at der etableres 57 parkeringspladser, der pålægges tidsbegrænsning. Der udstedes p-tilladelse til 28 parkeringspladser, der således kan parkere uden tidsbegrænsning. Brugere af bygning A-C har ret til at disponere over 18 ikke navngivne pladser uden tidsbegrænsning, og ungdomsboligerne har ret til at disponere over 10 ikke navngivne pladser uden tidsbegrænsning. Lejemålet udgør bygning B og har således dispositionsret over 6 pladser uden tidsbegrænsning. Lejer er berettiget til at deltage i møder, der afholdes i grundejerforeningens regi.

Ad. § 2 og § 17 – Det lejedes anvendelse og lovlighed

Lejemålet må anvendes til forretning med dagligvarer. Anvendelsen må ikke ændres uden udlejerens skriftlige samtykke.

Udlejer indestår i lejekontrakten for, at det lejede kan anvendes til den nævnte type virksomhed, og at lejemålet er lovligt på ikrafttrædelsestidspunktet.

Sælger indestår i købsaftalen for, at ombygningen og anvendelsen af Ejendommen til udlejning til lejer er lovlig, og at lejemålet leveres i mangelfri stand.

Ad. § 3 – Lejemålets indretning, overtagelse og aflevering

Lejekontrakten angiver, at lejemålet overtages af lejer nyindrettet mv. i henhold til revideret indretningstilbud fra udlejer.

Senest 15 arbejdsdage før lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt indkalder udlejer til en fælles aflevering af lejemålet med henblik på konstatering af eventuelle mangler. Væsentlige mangler, der hindrer lejers overtagelse, udskyder lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt, indtil ibrugtagning kan ske. I henhold til købsaftalens pkt. 1.1.3 indestår Sælger for, at Ejendommen afleveres i mangelfri stand. Eventuelle mangler ved lejemålet er således Sælgers ansvar.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i velvedligeholdet stand og i samme stand som ved overtagelsen, god med fradrag af slid og ælde. Lejer er ikke forpligtet til at tilbageføre det lejede til dets oprindelige indretning eller fjerne de af lejer opsatte installationer.

Sælger har oplyst, at lejemålet er ibrugtaget.

Ad § 5 – Lejemålets ikrafttrædelse og ophør

Lejemålet træder i kraft to måneder efter påbegyndt ombygning, idet ikrafttrædelsesdatoen ikke kan ligge i perioden 1.-31. juli samt 1.- 31- december.

Lejemålet kan opsiges af begge parter med 6 måneders varsel. Lejemålet kan dog fra lejers side tidligst opsiges til ophør 10 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, således med virkning pr. 1. april 2026.

Ved udlejers opsigelse er lejer berettiget til goodwillstatning samt godtgørelse efter erhvervslejelovens §§ 66-67 (erhvervsbeskyttelse).

Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet forsinkes, og dette skyldes forhold, som efter ABT 93 § 24, stk. 1 berettiger en entreprenør til tidsfristforlængelse (bygherres forhold, force majeure, vejrlig mv.), tilkommer der ikke lejer misligholdelsesbeføjelser. I alle andre tilfælde ifalder udlejer en dagbod på kr. 2.500 pr. kalenderdag, indtil lejemålet er færdiggjort. Efter købsaftalens pkt. 1.1.4 friholder Sælger Køber for eventuelle dagbodskrav.

Ad § 6 – Fremleje, afståelse og genindtræden

Lejer har ret til at afstå og fremleje lejemålet til en af udlejer godkendt lejer/fremlejetager. Udlejer kan kun nægte godkendelse, såfremt udlejer har dokumenterbare berettigede indvendinger imod den nye lejers/fremlejetagers faglige kvalifikationer. Lejer har altid afståelses- og fremlejeret til et selskab, der er en del af Aldi Gruppen.

Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet.

Ad § 7 – Leje og regulering

Den årlige begyndelsesleje er fastsat til kr. 1.250.000 + moms baseret på 1.000 kvm. á kr. 1.250 + moms. Lejen reguleres ikke, uanset om lejemålets areal afviger fra 1.000 kvm. (brutto).

Den gældende leje reguleres hver den 1. september (første gang 1. september 2016) med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra foregående juli til juli, dog minimum 1,5 % og maksimum 3 %.

Lejen kan først varsles ændret til gældende markedsleje efter erhvervslejelovens § 13. Parterne har dog gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedsleje i 10 år.

Ad § 8 – Depositum/selvskyldnerkaution

Til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige sine forpligtelser tiltræder ALDI Holding ApS kontrakten som selvskyldnerkautionist indtil udløbet af lejers uopsigelsesperiode. Selvskyldnerkautionen er gældende i hele uopsigelsesperioden, uanset om lejemålet afstås til et selskab, der ikke er en del af ALDI-koncernen.

Selvskyldnerkautionen er vedlagt lejekontraktens bilag 5 og underskrevet af ALDI Holding ApS' direktør, Volker Kasch. Det fremgår af selskabets tegningsregel, at direktøren tegner selskabet alene.

Ad § 9 – Driftsudgifter

Lejer betaler driftsudgifter i henhold til driftsbudget, der er vedlagt lejekontrakten som bilag 5. Det drejer sig om ejendomsskat, ejendomsforsikring, administration og udvendig renholdelse. Det bemærkes, at kun udgifter der er specificeret og beløbsangivet i budgettet, kan opkræves hos lejer.

Ad § 10 – Varme vand, el samt renovation

Lejers forbrug af el, vand, varme og renovation betales af lejer direkte til forsyningsselskaberne i henhold til separate målere.

Ad § 11 – Forsikring og ansvar

Udlejer er pligtig at holde Ejendommen forsikret. Forsikringerne skal til en hver tid omfatte brand/kortslutning, anden bygningsbeskadigelse, huslejetab, udvidet rør og stikledning samt husejeransvar. Forsikring kan opkræves hos lejer over driftsregnskabet.

Hvis lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, suspenderes lejebetalingen, men udlejer har pligt til at foranledige lejemålet genopført.

Ad § 13 – Renholdelse

Lejer afholder udgifter til renholdelse, pasning af beplantning, snerydning, grusning og saltning af parkeringsarealet. Udlejer er således berettiget til at kræve beløb, der afholdes i grundejerforeningens regi, og som fordeles på medlemmerne efter fordelingstal, betalt af lejer som driftsudgift.

Det følger af driftsbudgettet, at lejer kan opkræves udgifter vedrørende ”udvendig renholdelse”. Det følger af grundejerforeningens vedtægter, at foreningens formål er at eje og forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer. I det omfang at grundejerforeningskontingentet alene dækker over udgifter til ”udvendig renholdelse”, er det vores opfattelse, at udlejer med rette kan opkræve disse udgifter hos lejer.

Øvrige udgifter i grundejerforeningsregi kan ligeledes opkræves hos lejer, jf. § 9.

Ad § 14 – Vedligeholdelse

Al indvendig vedligeholdelse af lejemålet, herunder indvendige vand-, varme- og elinstallationer fra målerudtag, påhviler lejer, idet omfang dette er nødvendigt for at holde det lejede i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og/eller forny, subsidiært udskifte maling ol., låse, nøgler, beslag mv.

Al udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse og fornyelse påhviler udlejer.

Ad § 17 – Lovlighed

Såfremt der under lejemålets beståen måtte blive stillet nye krav fra offentlige myndigheder til anvendelsen af det lejede, afholder lejer de hermed forbundne omkostninger. Indebærer sådanne ændringer, at det ikke er muligt at anvende lejemålet til det aftalte formål, uden at lejer afholder udgifter, der overstiger 1 års leje, er lejer berettiget til at opsiges lejemålet uanset det aftalte uopsigelighed.

Ad § 18 – Forkøbsret

Ved enhver hel eller delvis overgang af Ejendommen, hvori det lejede er beliggende under lejemålets beståen, skal lejer tilbydes at erhverve Ejendommen. Forkøbsretten finder ikke anvendelse ved førstegangssalg, såfremt overdragelse sker inden 6 måneder efter lejemålets ikrafttræden. Forkøbsretten finder ej heller anvendelse, såfremt Køber overdrager Ejendommen inden for samme frist.

Ad § 21 – konkurrenceforbud

Udlejer forpligter sig til ikke selv at anvende, muliggøre eller tolerere tredjemands anvendelse af andre lokaler på Ejendommen og af udlejer ejede naboejendomme, der grænser umiddelbart op til Ejendommen, til salg af varer, som føres af lejer eller dennes eventuelle fremlejetager som hoved- eller bisortiment.

Overtrædelse af konkurrenceforbuddet kan imødegås ved fagedforbud uden sikkerhedsstillelse. herudover medfører enhver overtrædelse af konkurrenceforbuddet pligt for udlejer til betaling af en konventionalbod til lejer svarende til 50 % af den aktuelle årlige leje ekskl. moms. Består overtrædelsen i opretholdelsen af en bestemt tilstand, forfalder der en konventionalbod til betaling hver 6. påbegyndte måned, overtrædelsen vedvarer.

Uden fradrag af konventionalbod kan lejer kræve erstatning for den ved overtrædelsen forvoldte skade/tab og/eller ophæve lejeaftalen som misligholdt.

Ad § 25 – Betingelser

Lejekontrakten er betinget af, at udlejer opnår kommunale tilladelser, accept fra grundejerforening til ombygningen, samt et for udlejer tilfredsstillende videresalg af Ejendommen. Betingelserne skal påberåbes skriftligt inden 1. juli 2016. I modsat fald er disse bortfaldet.

Betingelsen er nu bortfaldet.

6.3 **Entrepriseforhold**

Lejer har den 3. maj 2016 skriftligt erklæret, at den gennemførte ombygning/renovering er sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Der foreligger en omfattende bygningsbeskrivelse med tillæg.

Det fremgår af købsaftalen, at Sælger

- er ansvarlig for den fulde ombygning, således, at Ejendommen pr. overtagelsesdagen er fuldt ud i overensstemmelse med byggeprojektet og lejekontrakten
- indestår for, at lejemålet er overtaget og godkendt af lejerens i mangelfri stand
- indestår for, at alle nødvendige tilladelser er indhentet
- friholder Køber for eventuelle krav, der måtte rejses af tredjemand i forbindelse med ombygning og renovering
- friholder Køber for berettigede krav fra lejer om forholdsmæssig afslag, erstatning, dagbod, ophævelse eller lignende, der kan henføres til Ejendommens stand pr. overtagelsesdagen

Det er vores vurdering, at Sælger således holder Køber skadesløs for de mangler og forsinkelser, der måtte opstå i forbindelse med entreprisens gennemførelse.

Sælger er tillige entreprenør. Der foreligger således ingen entreprisekontrakt men et specificeret tilbud på entreprisen, der er vedlagt som bilag til erhvervslejekontrakten.

6.4 Offentlig ejendomsvurdering

Der foreligger offentlig ejendomsvurdering for Ejendommen, hvoraf fremgår, at ejendomsværdien er vurderet til kr. 8.100.000. Ejendomsværdien overstiger således ikke umiddelbart købesummen.

6.5 Ejendomsskattebillet

Sælger har fremlagt ejendomsskattebillet for Ejendommen. Det fremgår, at der i 2016 skal betales kr. 9.751,35 i grundskyld, kr. 19.544,05 i dækningsafgift og kr. 200,42 i rottebekæmpelsesafgift, i alt kr. 29.495,85. Beløbet betales af lejer i sin helhed som driftsudgift.

6.6 Lokalplan nr. 1020

Lokalplan nr. 1020 af 25. juni 2008 er gældende for Ejendommen. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre centerbebyggelse mv. på det område, hvor Ejendommen er beliggende.

Ejendommen er beliggende i det i lokalplanen benævnte område I, der er udlagt til centerformål som kontorer, klinikker, liberale erhverv, conferencefaciliteter, hotel, restauration, parkeringshus ol. Centerområder må efter kommuneplanen anvendes til boliger, offentlige formål og erhverv i form af detailhandel, kontorer, klinikker, hoteller, restauranter, forlystelser, fritidsaktiviteter og lign. Selvom dagligvarebutikker således ikke nævnes eksplicit, er anvendelsesbestemmelsen bredt beskrevet, og det må antages, set i lyset af at Aldi-butikken har ligget i over 10 år, og der er givet byggetilladelser, at kommunen indfortolker dagligvarebutik i lokalplanens anvendelse. Anvendelsen er således lovlig. Sælger er efter købsaftalen ansvarlig for, at der er indhentet alle nødvendige myndighedstilladelser og godkendelse mv.

Opførelsen af nye bygninger er underlagt en række betingelser omkring udseende og størrelse. Hvorvidt Ejendommen er opført i overensstemmelse med plangrundlaget, er ikke omfattet af den juridiske gennemgang.

6.7 Grundejerforening

Der foreligger grundejerforeningsvedtægter fra august 2004.

Medlemmer af grundejerforeningen er de til en hver tid værende ejere af matr. nr. 174a samt de respektive ejere af bygning A, B (Ejendommen) og C, jf. vedlagt oversigtsplan.

Grundejerforeningen har til formål at eje og forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer.

Udlejer kan opkræve udgifter til grundejerforeningen hos lejer over driftsregnskabet, jf. pkt. omkring erhvervslejekontrakten ovenfor.

6.8 Aflevering

Lejer har den 3. maj 2016 skriftligt erklæret i en afleveringsprotokol, at den gennemførte ombygning/renovering er sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

DEL II

VORES NOTATER FRA VORES GENNEMGANG
AF DE ENKELTE DOKUMENTER

7. Vores notater vedrørende de enkelte dokumenter

Købsaftale.

Ad pkt. 1.1.3

Sælger er ansvarlig for den fulde ombygning af Ejendommen og indestår for, at lejemålet er overtaget og godkendt af lejer i mangelfri stand.

Erhvervslejekontrakt

Erhvervslejekontrakten er underskrevet henholdsvis den 11. november og 7. december 2015 og er indgået mellem Sælger eller ordre som udlejer og Aldi Kolding KS som lejer.

Tidligere indgåede lejekontrakter mellem udlejer og lejer bortfalder i deres helhed.

Ad § 1 – Det lejede

Lejemålets areal før ombygningen er angivet i lejekontrakten til 1.000 kvm. bruttoetageareal, heraf 700 kvm. salgsareal, 180 kvm. lagerareal og 30 kvm. socialareal, som er opgjort som nettoarealer. Fordelingen påregnes efter sket ombygning i det væsentligste at blive det samme, idet bebygget areal ikke udvides/ændres.

Lejekontrakten indeholder ingen bestemmelser om endelig opmåling. Det fremgår imidlertid af § 7, pkt. 1, at lejen ikke reguleres, uanset om lejemålets areal afviger fra 1.000 kvm. (brutto).

Lejer er berettiget til at benytte de ved lejemålet værende parkeringspladser til kundeparkering i overensstemmelse med vedtægterne for Grundejerforeningen. Det fremgår af grundejerforeningsvedtægterne, at der etableres 57 parkeringspladser, der pålægges tidsbegrænsning. Der udstedes p-tilladelser til 28 parkeringspladser, der således kan parkere uden tidsbegrænsning. Brugere af bygning A-C har ret til at disponere over 18 ikke navngivne pladser uden tidsbegrænsning, og ungdomsboligerne har ret til at disponere over 10 ikke navngivne pladser uden tidsbegrænsning. Lejemålet udgør bygning B og har således dispositionsret over 6 pladser uden tidsbegrænsning. Lejer er berettiget til at deltage i møder, der afholdes i grundejerforeningens regi.

Ad. § 2 og § 17 – Det lejedes anvendelse og lovlighed

Lejemålet må anvendes til forretning med dagligvarer. Anvendelsen må ikke ændres uden udlejers skriftlige samtykke.

Udlejer indestår i lejekontrakten for, at det lejede kan anvendes til den nævnte type virksomhed, og at lejemålet er lovligt på ikrafttrædelsestidspunktet.

Sælger indestår i købsaftalen for, at ombygningen og anvendelsen af Ejendommen til udlejning til lejer er lovlig, og at lejemålet leveres i mangelfri stand.

Ad. § 3 – Lejemålets indretning, overtagelse og aflevering

Lejekontrakten angiver, at lejemålet overtages af lejer nyindrettet mv. i henhold til revideret indretnings-tilbud fra udlejer.

Senest 15 arbejdsdage før lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt indkalder udlejer til en fælles aflevering af lejemålet med henblik på konstatering af eventuelle mangler. Væsentlige mangler, der hindrer lejers overtagelse, udskyder lejemålets ikrafttrædelsestidspunkt, indtil ibrugtagning kan ske. I henhold til købsaftalens pkt. 1.1.3 indestår Sælger for, at Ejendommen afleveres i mangelfri stand. Eventuelle mangler ved lejemålet er således Sælgers ansvar.

Ved lejemålets ophør skal det lejede afleveres i velvedligeholdet stand og i samme stand som ved overtagelsen, god med fradrag af slid og ælde. Lejer er ikke forpligtet til at tilbageføre det lejede til dets oprindelige indretning eller fjerne de af lejer opsatte installationer.

Sælger har oplyst, at lejemålet er ibrugtaget.

Ad § 5 – Lejemålets ikrafttrædelse og ophør

Lejemålet træder i kraft to måneder efter påbegyndt ombygning, idet ikrafttrædelsesdatoen ikke kan ligge i perioden 1.-31. juli samt 1.- 31- december.

Lejemålet kan opsiges af begge parter med 6 måneders varsel. Lejemålet kan dog fra lejers side tidligst opsiges til ophør 10 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, således med virkning pr. 1. april 2026.

Ved udlejers opsigelse er lejer berettiget til goodwillstatning samt godtgørelse efter erhvervslejelovens §§ 66-67 (erhvervsbeskyttelse).

Såfremt ikrafttrædelsestidspunktet forsinkes, og dette skyldes forhold, som efter ABT 93 § 24, stk. 1 berettiger en entreprenør til tidsfristforlængelse (bygherres forhold, force majeure, vejrlig mv.), tilkommer der ikke lejer misligholdelsesbeføjelser. I alle andre tilfælde ifalder udlejer en dagbod på kr. 2.500 pr. kalenderdag, indtil lejemålet er færdiggjort. Efter købsaftalens pkt. 1.1.4 friholder Sælger Køber for eventuelle dagbodskrav.

Ad § 6 – Fremleje, afståelse og genindtræden

Lejer har ret til at afstå og fremleje lejemålet til en af udlejer godkendt lejer/fremlejetager. Udlejer kan kun nægte godkendelse, såfremt udlejer har dokumenterbare berettigede indvendinger imod den nye lejers/fremlejetagers faglige kvalifikationer. Lejer har altid afståelses- og fremlejeret til et selskab, der er en del af Aldi Gruppen.

Den oprindelige lejer har ret til at genindtræde i lejemålet.

Ad § 7 – Leje og regulering

Den årlige begyndelsesleje er fastsat til kr. 1.250.000 + moms baseret på 1.000 kvm. á kr. 1.250 + moms. Lejen reguleres ikke, uanset om lejemålets areal afviger fra 1.000 kvm. (brutto).

Den gældende leje reguleres hver den 1. september (første gang 1. september 2016) med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra foregående juli til juli, dog minimum 1,5 % og maksimum 3 %.

Lejen kan først varsles ændret til gældende markedsleje efter erhvervslejelovens § 13. Parterne har dog gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedsleje i 10 år.

Ad § 8 – Depositum/selvskyldnerkaution

Til sikkerhed for lejers opfyldelse af samtlige sine forpligtelser tiltræder ALDI Holding ApS kontrakten som selvskyldnerkautionist indtil udløbet af lejers uopsigelighedsperiode. Selvskyldnerkautionen er gældende i hele uopsigelighedsperioden, uanset om lejemålet afstås til et selskab, der ikke er en del af ALDI-koncernen.

Selvskyldnerkautionen er vedlagt lejekontraktens bilag 5 og underskrevet af ALDI Holding ApS' direktør, Volker Kasch. Det fremgår af selskabets tegningsregel, at direktøren tegner selskabet alene.

Ad § 9 – Driftsudgifter

Lejer betaler driftsudgifter i henhold til driftsbudget, der er vedlagt lejekontrakten som bilag 5. Det drejer sig om ejendomsskat, ejendomsforsikring, administration og udvendig renholdelse. Det bemærkes, at kun udgifter der er specificeret og beløbsangivet i budgettet, kan opkræves hos lejer.

Ad § 10 – Varme vand, el samt renovation

Lejers forbrug af el, vand, varme og renovation betales af lejer direkte til forsyningsselskaberne i henhold til separate målere.

Ad § 11 – Forsikring og ansvar

Udlejer er pligtig at holde Ejendommen forsikret. Forsikringerne skal til en hver tid omfatte brand/kortslutning, anden bygningsbeskadigelse, huslejetab, udvidet rør og stikledning samt husejeransvar. Forsikring kan opkræves hos lejer over driftsregnskabet.

Hvis lejemålet ødelægges ved brand eller anden ulykke, suspenderes lejebetalingen, men udlejer har pligt til at foranledige lejemålet genopført.

Ad § 13 – Renholdelse

Lejer afholder udgifter til renholdelse, pasning af beplantning, snerydning, grusning og saltning af parkeringsarealet. Udlejer er således berettiget til at kræve beløb, der afholdes i grundejerforeningens regi, og som fordeles på medlemmerne efter fordelingstal, betalt af lejer som driftsudgift.

Det følger af driftsbudgettet, at lejer kan opkræves udgifter vedrørende ”udvendig renholdelse”. Det følger af grundejerforeningens vedtægter, at foreningens formål er at eje og forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer. I det omfang at grundejerforeningskontingentet alene dækker over udgifter til ”udvendig renholdelse”, er det vores opfattelse, at udlejer med rette kan opkræve disse udgifter hos lejer.

Øvrige udgifter i grundejerforeningsregi kan ligeledes opkræves hos lejer, jf. § 9.

Ad § 14 – Vedligeholdelse

Al indvendig vedligeholdelse af lejemålet, herunder indvendige vand-, varme- og elinstallationer fra målerudtag, påhviler lejer, idet omfang dette er nødvendigt for at holde det lejede i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Lejer er herunder forpligtet til at vedligeholde og/eller forny, subsidiært udskifte maling ol., låse, nøgler, beslag mv.

Al udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse og fornyelse påhviler udlejer.

Ad § 15 – Forandringer

Udlejer har ikke ret til at foretage ændringer i det lejede. Lejer er berettiget til at foretage enhver form for ændringer af installationer, som er sædvanlig for lejers virksomhed. Lejer er ikke forpligtet til at retablere sådanne ændringer ved lejemålets ophør.

Ad § 17 – Lovlighed

Såfremt der under lejemålets beståen måtte blive stillet nye krav fra offentlige myndigheder til anvendelsen af det lejede, afholder lejer de hermed forbundne omkostninger. Indebærer sådanne ændringer, at det ikke er muligt at anvende lejemålet til det aftalte formål, uden at lejer afholder udgifter, der overstiger 1 års leje, er lejer berettiget til at opsige lejemålet uanset det aftalte uopsigelighed.

Ad § 18 – Forkøbsret

Ved enhver hel eller delvis overgang af Ejendommen, hvori det lejede er beliggende under lejemålets beståen, skal lejer tilbydes at erhverve Ejendommen. Forkøbsretten finder ikke anvendelse ved førstegangssalg, såfremt overdragelse sker inden 6 måneder efter lejemålets ikrafttræden. Forkøbsretten finder ej heller anvendelse, såfremt Køber overdrager Ejendommen inden for samme frist.

Ad § 19 – Modregning

Lejer er berettiget til i lejebetalinger til udlejer at modregne ethvert krav, som vedrører lejeforholdet. Dette kunne eksempelvis være et mangelskrav. Denne bestemmelse er en fravigelse af gældende ret, hvorefter lejer kun kan modregne i lejebetalingerne, såfremt lejer utvivlsomt har et modkrav mod udlejer. Bestemmelsen har dog næppe betydning for udlejer, da konsekvensen af lejers uberettigede modregning efter gældende ret er, at lejekontrakten kan ophæves.

Ad § 21 – konkurrenceforbud

Udlejer forpligter sig til ikke selv at anvende, muliggøre eller tolerere tredjemands anvendelse af andre lokaler på Ejendommen og af udlejer ejede naboejendomme, der grænser umiddelbart op til Ejendommen, til salg af varer, som føres af lejer eller dennes eventuelle fremlejetager som hoved- eller bisortiment.

Overtrædelse af konkurrenceforbuddet kan imødegås ved fagedforbud uden sikkerhedsstillelse. herudover medfører enhver overtrædelse af konkurrenceforbuddet pligt for udlejer til betaling af en konventionalbod til lejer svarende til 50 % af den aktuelle årlige leje ekskl. moms. Består overtrædelsen i opretholdelsen af en bestemt tilstand, forfalder der en konventionalbod til betaling hver 6. påbegyndte måned, overtrædelsen vedvarer.

Uden fradrag af konventionalbod kan lejer kræve erstatning for den ved overtrædelsen forvoldte skade/tab og/eller ophæve lejeaftalen som misligholdt.

Ad § 22 – Tinglysning

Lejer har ret til at lade lejekontrakten tinglyse på Ejendommen.

Ad § 25 – Betingelser

Lejekontrakten er betinget af, at udlejer opnår kommunale tilladelser, accept fra grundejerforening til ombygningen, samt et for udlejer tilfredsstillelse videresalg af Ejendommen. Betingelserne skal påberåbes skriftligt inden 1. juli 2016. I modsat fald er disse bortfaldet.

Betingelsen er nu bortfaldet.

Entrepriseforhold

Lejer har den 3. maj 2016 skriftligt erklæret, at den gennemførte ombygning/renovering er sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Der foreligger en omfattende bygningsbeskrivelse med tillæg.

Det fremgår af købsaftalen, at Sælger

- er ansvarlig for den fulde ombygning, således, at Ejendommen pr. overtagelsesdagen er fuldt ud i overensstemmelse med byggeprojektet og lejekontrakten
- indestår for, at lejemålet er overtaget og godkendt af lejer i mangelfri stand
- indestår for, at alle nødvendige tilladelser er indhentet
- friholder Køber for eventuelle krav, der måtte rejses af tredjemand i forbindelse med ombygning og renovering
- friholder Køber for berettigede krav fra lejer om forholdsmæssig afslag, erstatning, dagbod, ophævelse eller lignende, der kan henføres til Ejendommens stand pr. overtagelsesdagen

Det er vores vurdering, at Sælger således holder Køber skadesløs for de mangler og forsinkelser, der måtte opstå i forbindelse med entreprisens gennemførelse.

Sælger er tillige entreprenør. Der foreligger således ingen entreprisekontrakt men et specificeret tilbud på entreprisen, der er vedlagt som bilag til erhvervslejekontrakten.

Sælgers bonitet

Vi har indhentet Sælgers årsrapport for 2014/2015. Det fremgår heraf, at Sælgers ordinære resultat efter skat udgjorde kr. udgjorde kr. 5.543.000 med en egenkapital på kr. 20.347.000. Soliditetsgraden udgør 42,9.

Offentlig ejendomsvurdering

Der foreligger offentlig ejendomsvurdering for Ejendommen, hvoraf fremgår, at ejendomsværdien er vurderet til kr. 8.100.000. Ejendomsværdien overstiger således ikke umiddelbart købesummen.

Ejendomsskattebillet

Sælger har fremlagt ejendomsskattebillet for Ejendommen. Det fremgår, at der i 2016 skal betales kr. 9.751,35 i grundskyld, kr. 19.544,05 i dækningsafgift og kr. 200,42 i rottebekæmpelsesafgift, i alt kr. 29.495,85. Beløbet betales af lejer i sin helhed som driftsudgift.

Lokalplan nr. 1020

Lokalplan nr. 1020 af 25. juni 2008 er gældende for Ejendommen. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre centerbebyggelse mv. på det område, hvor Ejendommen er beliggende.

Ejendommen er beliggende i det i lokalplanen benævnte område I, der er udlagt til centerformål som kontorer, klinikker, liberale erhverv, konferencefaciliteter, hotel, restauration, parkeringshus ol. Center-

områder må efter kommuneplanen anvendes til boliger, offentlige formål og erhverv i form af detailhandel, kontorer, klinikker, hoteller, restauranter, forlystelser, fritidsaktiviteter og lign. Selvom dagligvarebutikker således ikke nævnes eksplicit, er anvendelsesbestemmelsen bredt beskrevet, og det må antages, set i lyset af at Aldi-butikken har ligget i over 10 år, og der er givet byggetilladelser, at kommunen indfortolker dagligvarebutik i lokalplanens anvendelse. Anvendelsen er således lovlig. Sælger er efter købsaftalen ansvarlig for, at der er indhentet alle nødvendige myndighedstilladelser og godkendelse mv.

Opførelsen af nye bygninger er underlagt en række betingelser omkring udseende og størrelse. Hvorvidt Ejendommen er opført i overensstemmelse med plangrundlaget, er ikke omfattet af den juridiske gennemgang.

Grundejerforening

Der foreligger grundejerforeningsvedtægter fra august 2004.

Medlemmer af grundejerforeningen er de til en hver tid værende ejere af matr. nr. 174a samt de respektive ejere af bygning A, B (Ejendommen) og C, jf. vedlagt oversigtsplan.

Grundejerforeningen har til formål at eje og forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer.

Udlejer kan opkræve udgifter til grundejerforeningen hos lejer over driftsregnskabet, jf. pkt. omkring erhvervslejekontrakten ovenfor.

Forsikring

Køber har indhentet erhvervsbygningsforsikringstilbud.

Tekniske beskrivelser / dokumentation af Ejendommen

Ikke omfattet af denne due diligence. Der henvises til den tekniske gennemgang af Ejendommen.

Aflevering

Lejer har den 3. maj 2016 skriftligt erklæret i en afleveringsprotokol, at den gennemførte ombygning/renovering er sket i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Energimærke

Sælger har fremlagt energimærke vedrørende Ejendommen med gyldighed til 15. juni 2023. Ejendommens energimærke er C.

Tingbogsattest af 5. august 2016

Matr.nr. 174e, Vejle bygrunde. Ejendommens grundareal udgør 1.004 kvm. Adkomsthaver er Køber.

Hæftelser

1) Ejerpantebrev, transporteret, kr. 7.000.000.

Servitutter

Servitut nr. 1, 11.08.1955

Ejer skal respektere Vejle og Omegns Andelssvineslagteris placering af kontorbygning. Servituten må anses for værende uden relevans i dag.

Servitut nr. 2, 25.08.2004

Grundejerforeningsvedtægterne. Der henvises til gennemgang heraf ovenfor.

Servitut nr. 3, 26.11.2004

ABB har ret og pligt til at tilbagekøbe matriklen, såfremt J&B Entreprise A/S ikke inden 1. april 2005 har påbegyndt opførelse af butik. Da dette er sket, er servituten uden betydning i dag.

Servitut nr. 4, 17.05.2006

Den tidligere lejekontrakt mellem Sælger og lejer.

Servitut nr. 5, 14.06.2007

Ejer skal respektere, at nuværende og fremtidige ejere og brugere af matriklen til enhver tid skal have fri og uhindret færdselsret på nærmere bestemte færdselsarealer. Vores undersøgelser omfatter ikke en vurdering af, hvorvidt servitutbestemmelsen er respekteret.

Servitut nr. 6, 14.06.2007

Ejer skal respektere, at nuværende nærmere bestemte flugtveje. Vores undersøgelser omfatter ikke en vurdering af, hvorvidt servitutbestemmelsen er respekteret.

Servitut nr. 7, 19.07.2007

Ejer skal respektere etablering af fælles renovationsrum. Vores undersøgelser omfatter ikke en vurdering af, hvorvidt servitutbestemmelsen er respekteret.

Servitut nr. 7, 27.07.2007

Ejer skal respektere udstykning, placering af skilt, færdselsrettigheder og placering af tekniks anlæg. Vores undersøgelser omfatter ikke en vurdering af, hvorvidt servitutbestemmelsen er respekteret.

Byggetilladelse

Sælger har fremlagt kopi af byggetilladelse dateret 31. marts 2015, der giver tilladelse til ombygning af Aldi-Ejendommen på 3 nærmere beskrevne vilkår.

Ibrugtagningstilladelse

Sælger har fremlagt ibrugtagningstilladelse til Ejendommen af 18. april 2016.

Ejendomsdatarapport

Ejendomsdatarapporten indsamler en lang række oplysninger fra offentlige myndighed, og indeholder herunder også BBR-meddelelse, ejendomsvurdering, energimærke m.v.

BBR-Meddelelse

Sælger har fremlagt BBR-meddelelse.

Områdeklassificeret som lettere forurenede

Det fremgår, at området er kortlagt som lettere forurenede.

Siden 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzoner som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede. Det betyder bl.a., at lettere forurenede jord ikke længere skal kortlægges. Lettere forurenede jord er ofte et resultat af diffus forurening. Den diffuse forurening stammer bl.a. fra bilers udstødning og industriens udledninger af røg og støv.

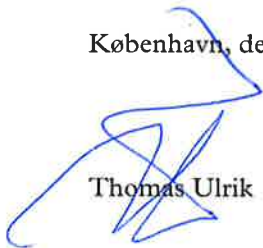
Oplysninger vedrørende jordforurening

Sælger har fremlagt jordforureningsattest fra Danmarks Miljøportal, hvoraf fremgår, at området er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven (kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet). Kortlægningen er sket for længe siden og har således ikke betydning for nuværende drift og anvendelse af det lejede.

Det fremhæves for god ordens skyld, at miljøforhold ikke er omfattet af vores juridiske due diligence.

--oo000oo--

København, den 15. august 2016


Thomas Ulrik


Jeppe Wedel Nielsen

8. Forretningsbetingelser

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 specialistviden 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 afregner som udgangspunkt a conto ved udgangen af hver måned og endeligt i forbindelse med sagens afslutning. Betalingsbetingelser er 8 dage, hvorefter der kan beregnes morarenter 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 offentlig 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.

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.