



JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Lysholm Allé 5, 4690 Haslev

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	INDLEDNING	3
2	PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN	6
3	TINGBOGSOPLYSNINGER.....	6
4	BBR-MEDDELELSE.....	7
5	EJENDOMSDATARAPPORT	8
6	EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER.....	8
7	MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE.....	8
8	PLANMÆSSIGE FORHOLD	8
9	ENERGIMÆRKNING	9
10	MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER.....	9
11	FORSIKRINGSFORHOLD.....	9
12	VERSERENDE SAGER OG TVISTER.....	9
13	FYSISK GENNEMGANG / MANGLER	9
14	LEJEFORHOLD	10
15	KØBSAFTALEN.....	20
16	OMKOSTNINGER	21

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S, CVR-nr. 33254490 og K/S Haslev, Lysholm Alle, CVR-nr. 42936529, ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495 ("**Sælger**") om BC/Købers erhvervelse af del af matr.nr. 17 af Haslev by, Haslev, beliggende Lysholm Alle 5, 4690 Haslev ("**Ejendommen**").

I forbindelse med vores gennemførelse af den juridiske due diligence har vi modtaget en række dokumenter, herunder lejekontrakter med COOP Danmark A/S, OK A.M.B.A. og Dansk Outlet Haslev ApS samt øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger.

De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under afsnit 1.2. Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma, der vedlægges som bilag 1 til nærværende rapport.

1.2 Due diligencens omfang og karakter

Vores undersøgelse 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 problemstillinger, der efter vores opfattelse er relevante for BC/Køber.

Det udleverede materiale er gennemgået ud fra en juridisk synsvinkel med henblik på at gøre Køber opmærksom på:

- Forhold, som efter vores vurdering kan medføre at Køber ikke bør erhverve Ejendommen.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen.
- Forhold, som i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold omfatter:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsdatarapport
- Planmæssige forhold

- Energimærke
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Verserende sager og tvister
- Erhvervslejeforhold
- Forsikringsforhold

Den ovenfor indsatte opstilling er udtømmende. Vi gør opmærksom på, at andre forhold kan være relevante at undersøge nærmere, jf. nedenfor.

Vores gennemgang af Ejendommens forhold omfatter ikke:

- Geotekniske forhold
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold
- Bygningsbeskrivelse
- Kontrol af arealer
- Skatte- og afgiftsforhold relateret til erhvervelse af Ejendommen
- Gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse
- Verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard mv
- Økonomiske og kommercielle forhold
- Finansierings- og hæftelsesmæssige forhold
- Byggelinjer, højde- og afstandforhold, skelforhold
- Faktisk anvendelse

Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af købsaftalen nedenfor under afsnit 15. Derudover anbefaler vi Køber at vurdere, om der er behov for rådgivning fra anden side vedrørende ovenstående forhold.

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

1.3 Overordnet konklusion.

Vores gennemgang af materialet har ikke givet anledning til at fraråde et køb af Ejendommen ud fra et rent juridisk synspunkt.

Vores gennemgang har i øvrigt ikke afdækket forhold, som har væsentlig betydning for Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

Der henvises i øvrigt til vores gennemgang af Ejendommen nedenfor.

1.4 Rapportens struktur

Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommens forhold. Sådanne forhold kan omfatte en beskrivelse af væsentlige forhold, herunder kontraktvilkår mv., ligesom forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på, er omfattet. Endelig vil gennemgangen af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommen efter vores opfattelse ikke bør erhverves, eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommens pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommen.

Vi opfordrer Køber til at gennemlæse den fulde rapport i detaljer samt at nøje gennemgå det af Sælger udleverede materiale vedrørende Ejendommen.

1.5 Forudsætninger

Vores due diligence er baseret på vores erfaringer og vores viden om danske juridiske forhold og regler. Vi har 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.

1.6 Modtagere

Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Den enkelte investor i Køber kan ikke støtte ret på rapportens indhold, uanset Køber kan.

Rapporten kan ikke udleveres til tredjemand uden vores forudgående skriftlige samtykke, og tredjemand kan alene støtte ret på rapportens indhold, såfremt dette særskilt er skriftligt aftalt med os. Vores skriftlige accept af, at rapporten udleveres til tredjemand berettiger således ikke tredjemand til at støtte ret på rapporten.

København, den 13. januar 2022



Thomas Ulrik



Mads Roikjer

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

Ejendommen udgøres af del af følgende matrikel:

Matr.nr. 17 af Haslev by, Haslev, beliggende Lysholm Alle 5, 4690 Haslev.

Ejendommen areal udgør 9.346 m², heraf 0 m² vej.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Adkomstøver i henhold til tingbogsattest dateret den 27. august 2021 er COOP Danmark A/S (Sælger).

3.2 Hæftelser

Der er følgende tinglyste hæftelser på Ejendommen:

Nykredit Realkredit, opr. Kr. 6.752.000, 1,475%, rentetilpasning
Nykredit Realkredit, opr. Kr. 8.823.000, -0,2535%, rentetilpasning
Nykredit Realkredit, opr. Kr. 5.205.000, -0,294%, rentetilpasning

Det er mellem parterne aftalt, at køber kan overtage tinglysningsafgiften på de indestående lån, således at pantebrevene omdannes til afgiftspantebreve.

3.3 Servitutter

3.3.1 Der er i henhold til tingbogsattest af 27. august 2021 tinglyst følgende servitutter:

- | | | |
|----|------------|--|
| 1. | 22.12.2020 | Dok. om rådighedsindskrænkning |
| 2. | 16.01.1965 | Dok. om parkering |
| 3. | 17.05.1974 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.m. |
| 4. | 13.08.1974 | Dok. om fjernvarme/anlæg m.v. |
| 5. | 29.07.1980 | Dok. om byggelinjer m.v. |
| 6. | 23.01.1992 | Dok. om færdselsret m.v. |
| 7. | 16.01.1998 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.m. |
| 8. | 19.05.2021 | Lejekontrakt med OK |

3.3.2 Servitut 1:

Der er tale om et dokument i forbindelse med elektrisk drift på jernbanestrækningen Køge Nord-Næstved. Der er tale om en rådighedsservitut, der regulerer beplantning samt øvrig rådighed over ejendommen op mod det tilstødende baneareal. Servituten vurderes ikke at have betydning for den nuværende drift.

Servitut 2:

Der er tale om en historisk parkeringsdeklaration, og det er i købsaftalen aftalt, at sælger – såfremt det er muligt – efter overtagelsesdagen foranlediger denne servitut aflyst.

Servitut 3:

Denne servitut er et dokument om placering af jordkabler. Servitutten vurderes ikke at have betydning for anvendelsen.

Servitut 4:

Denne servitut vurderes ikke at have betydning for anvendelsen.

Servitut 5:

Dokument om byggelinjer. Vurderes ikke at have betydning for den nuværende anvendelse.

Servitut 6:

Dokument om rådighedsindskrænkninger vedrørende beplantning og installationer i forhold til banelegemet. Servitutten vurderes ikke at have betydning for den nuværende anvendelse.

Servitut 7:

Deklaration om nedlæggelse af fjernvarmeledninger. Vurderes ikke at have betydning for den aktuelle anvendelse.

Servitut 8:

Grundlejekontrakt med OK Amba om vaskehal.

4 BBR-MEDDELELSE

- 4.1 Det fremgår af BBR-meddelelsen, at ejendommen reelt set har tre postadresser, Lysholm Allé 1, Lysholm Allé 3 og Lysholm Allé 5.
- 4.2 Hovedejendommen er beliggende på Lysholm Allé 5 og har et samlet erhvervsareal på 2.969 m², fordelt med 1.972 m² til dagligvareforretning og 997 m² til Dansk Outlet. Her er en afvigelse i forhold til lejekontraktens areal, der har anført 905 m². Bygning 2 er på 43 m² og udgør tankanlægget. Bygning 3 er en garage på 23 m². Bygning 4 er på 106 m² og udgør vaskehallen.
- 4.3 Det fremgår ligeledes af BBR-meddelelsen, at der er registreret fire nedgravede olietanke, en 30.000 l tank fra 1997, en 12.000 l tank fra 1988, en 10.000 l tank fra 1974 og en 10.000 l tank fra 1973. Det fremgår af det modtagne materiale, at de to tanke fra 1973 og 1974 er trykprøvet i 2021. Næste inspektion og tæthedsprøvning skal foretages i 2031. Inspektion og trykprøvning af tankene er lejers ansvar, jf. lejekontrakten.
- 4.4 Herudover giver BBR-meddelelsen ikke anledning til bemærkninger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

- 5.1 Ejendomsdatarapporten er dateret den 27. august 2021.
- 5.2 Ejendomsdatarapporten indeholder ikke forhold, der har betydning for Købers anvendelse af Ejendommen til det nuværende formål.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering

- 6.1.1 Vurderingen for den samlede ejendom andrager kr. 21.000.000, heraf grundværdi kr. 6.729.100.

6.2 Ejendomsskatter

- 6.2.1 Grundskyld for 2021 udgør kr. 168.227,50 og rottebekæmpelse udgør kr. 2.100,00.
- 6.2.2 Lejen vedrørende tankanlægget indeholder ejendomsskat. Vaskehallen afholder sin andel af ejendomsskatten, hvilket ligeledes er tilfældet for Dansk Outlet Haslev ApS. Den resterende del af ejendomsskatten afholdes af Coop Danmark A/S med 63,2% i lejekontrakten. Det er i lejekontrakten aftalt, at procentsatsen for Coop Danmark A/S ikke er statisk – forstået således, at Coop Danmark A/S betaler alle skatter og afgifter, som ikke afholdes af øvrige lejere på ejendommen.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

7.1 Momsreguleringsforpligtelse

- 7.1.1 I henhold til købsaftalen overtager Køber den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse.
- 7.1.2 Ophører den momsmæssige anvendelse, inden en reguleringsforpligtelse er nedskrevet, forfalder en resterende forpligtelse til betaling til SKAT. Dette vurderes ikke at have relevans, jf. den indgåede lejekontrakt.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

- 8.1.1 Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2013 for Faxe Kommune. Ejendommen er ligeledes omfattet af kommuneplan 2021-2033 for Faxe Kommune af den 14.10.2021. Kommuneplanen har ikke betydning for ejendommen og den nuværende anvendelse af ejendommen. Herudover er der vedtaget en særskilt kommuneplan for Stationspladsen, vedtaget den 14.10.2021.

Kommuneplanen anfører en generel anvendelse for området som "Centerområde, detailhandel, offentlige formål". Der er ikke dagligvaretiladelse, men det vurderes ikke, at kommuneplanen giver anledning til problemer.

8.2 Lokalplaner

8.2.1 Der foreligger ingen lokalplaner.

9 ENERGIMÆRKNING

9.1 Der foreligger et energimærke fra 27. november 2013 med mærket D. Energimærket er gyldigt til den 27. november 2023.

Energimærket giver ikke anledning til bemærkninger.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

10.1 Hele matriklen er kortlagt på V1-niveau. Forureningen hidrører antageligvis fra tidligere virksomhed – Dansk Elektroindustri – samt muligvis fra OK benzinanlæg.

10.2 Som følge af de nuværende forureningsregler og retspraksis, vil nuværende og kommende ejere ikke kunne pålægges oprensningssomkostninger.

10.3 Sælger fraskriver sig i købsaftalen ethvert ansvar i forbindelse med den omtalte forurening.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

11.1 Ejendommen er bygnings- og brandforsikret via Sælgers koncernforsikring hos Alm. Brand. Denne forsikring kan ikke overtages, men vi har noteret, at Køber selv har indhentet forsikringstilbud på Ejendommen. COOP Danmark A/S har accepteret at afholde en udvidet selvrisiko på kr. 150.000.

11.2 Sælger har oplyst, at der ikke er nogle verserende sager.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

12.1 Sælger har oplyst, at der ikke er verserende sager og tvister vedrørende Ejendommen.

13 FYSISK GENNEMGANG / MANGLER

13.1 Vi har konstateret, at Cowi på vegne af køber har foretaget en gennemgang af ejendommens fysiske forhold og i denne forbindelse påpeget en række forhold om fejl og mangler ved ejendommen. Det er særskilt reguleret i købsaftalen med COOP Danmark A/S, at de som sælgere indenfor en periode på 24 måneder udbedrer de af Cowi konstaterede forhold,

herunder udskiftning af tag, med undtagelse af forhold der er omfattet af COOP Danmark A/S' forpligtelser som lejer i forhold til vedligeholdelse og fornyelse.

14 LEJEFORHOLD

14.1 Generelt

14.1.1 I forbindelse med handlen bliver der indgået en ny lejekontrakt mellem K/S Haslev, Lysholm Alle og COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495, vedrørende dagligvarebutikken på ejendommen. Herudover er der indgået en lejekontrakt med COOP Danmark A/S om det på ejendommen beroende benzinanlæg. Herudover foreligger lejekontrakt med OK A.M.B.A. om vaskehal samt med Dansk Outlet Haslev ApS. Nedenfor er indsat en oversigt over de væsentligste lejevilkår, således som disse fremgår af lejekontrakterne.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495	
Adresse	Lysholm Alle 5, 4690 Haslev	
Lejemålet	Lejemålet er i lejekontrakten opgjort til 1.972 m ² . Lejer har herudover brugsretten til udenomsarealerne. Lejerne respekterer dog de lejerrettigheder, som OK A.M.B.A. har til hhv. vaskehal og benzinanlæg. Lejer har således som udgangspunkt brugsretten til de på ejendommen værende parkeringspladser, men respekterer dog at Dansk Outlet Haslev ApS' kunder tillige har ret til at anvende kundeparkeringen.	Uanset at lejemålet måtte blive opmålt efter lejekontraktens underskrift, og denne opmåling måtte vise en afvigelse fra det anførte areal, foretages der ikke regulering af lejen.
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til handel med dagligvarer med tilhørende produktion og anden detailhandel.	
Ikrafttrædelse	Lejemålet er trådt i kraft den 31. december 2021.	
Overtagelse af lejemålet	Lejemålet overtages i den stand, hvor det er og forefindes, dvs. i velvedligeholdet stand og uden mangler af nogen art med samtlige installationer i god og brugbar stand.	

Opsigelse	<p><u>Opsigelsesvarsel</u> er fra begge parter side 6 måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned.</p> <p><u>Opsigelighed:</u> Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges 15 år fra ikrafttrædelsestidspunktet, med kontraktmæssigt varsel i.e. 1. januar 2037. Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges 30 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, med kontraktmæssigt varsel i.e. 1. januar 2052.</p>	
Årlig leje	Lejen udgør kr. 1.750.000 ekskl. moms. Den årlige leje er ekskl. skatter og afgifter.	Det er aftalt, at lejer herudover forestår renholdelse, vinterforanstaltninger samt grøntpleje på hele arealet.
Depositum	Lejer stiller anfordringsgaranti fra Atradius, svarende til 6 måneders til enhver tid gældende årlige leje.	
Lejeregulering	Lejen reguleres hvert år 1. januar, første gang 1. januar 2022 med 100% af stigningen i nettoprisindekset og beregnes på grundlag af ændringen i det foregående års offentliggjorte nettoprisindeks for oktober, dvs. 2 år før reguleringstidspunktet til året før reguleringstidspunktet.	
Erhvervslejelovens § 13	Den årlige leje kan herudover af parterne kræves reguleret efter erhvervslejelovens § 13, dog tidligst 15 år efter ikrafttrædelsestidspunktet.	
Driftsudgifter	<p>Lejer betaler efter opkrævning fra udlejer sin forholdsmæssige andel af ejendoms-skatte og afgifter på ejendommen. Herudover har lejer påtaget sig selvstændigt ansvar for udvendig renholdelse samt snerydning, grusning, saltning og grøntpleje.</p> <p>Ligeledes påtager lejer sig forpligtelsen til at betale til en fremtidig grundejerforening, såfremt denne overtager ydelser, som lejer skulle foretage.</p> <p>Det fremgår, at udlejer således ingen omkostninger har til renholdelse, vinterforanstaltninger eller grøntpleje på udenomsarealerne.</p>	Det er således aftalt, at lejer selv faciliterer driften, men ikke vedligeholdelsen af udenomsarealerne.

	Lejer betaler for al nødvendig renovation på ejendommen.	
Forbrugsudgifter	Lejer betaler for det lejedes forsyning af varme, varmt vand, el m.v. direkte til forsyningselskaberne.	
Fraflytning	Lejemålet skal afleveres i samme stand som ved indflytning med undtagelse af sædvanligt slid og ælde. Lejer har den fulde indvendige vedligeholdelse i lejerperioden og har i lejekontraktens punkt 3.2 bekræftet, at lejemålet er overtaget i vel vedligeholdet stand.	
Afståelse	<p>Lejer har ret til hel eller delvis afståelse i overensstemmelse med erhvervslejovens § 55.</p> <p>Det er aftalt, at såfremt lejer ønsker at gøre brug af afståelsesretten i uopsigelsesperioden, er udlejer og DLR, eller et andet realkreditinstitut, berettiget til at nægte afståelse, såfremt den indtrædende lejer udgør forøgelse af udlejers risiko for lejers manglende opfyldelse af lejekontrakten.</p> <p>Såfremt udlejer eller DLR ikke kan godkende indtrædende lejer efter de før nævnte kriterier, kan lejer fastholde afståelsen på betingelse af, at COOP Danmark A/S indestår som selvskyldnerkautionist for samtlige indtrædende lejeres forpligtelser i den resterende del af uopsigelsesperioden.</p> <p>Lejer er dog altid berettiget til en koncernintern afståelse, dog mod, at COOP Danmark A/S indestår som selvskyldner for indtrædende lejers opfyldelse af lejekontrakten.</p> <p>I tilfælde af ekstern afståelse, kan udlejer kræve sikkerhed i form af kontant depositum svarende til 9 måneders aktuel lejebetaling.</p>	
Fremleje	Lejer har ret til hel eller delvis fremleje af lejemålet til detailhandel.	

Vedligeholdelse/fornyelse	<p>Lejer har al den indvendige vedligeholdelse, herunder fornøden fornyelse. Dette gælder også tekniske anlæg, og lejer er desuden ansvarlig for skader på lejemålet påført af lejers kunder og leverandører.</p> <p>Lejers vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt gælder, selv om installationerne benyttes af andre end lejer.</p> <p>Al udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer.</p>	<p>Lejer er forpligtet til at vedligeholde asfaltbelægningen på parkeringsarealet i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet. 10 år efter ikrafttrædelsestidspunktet påhviler al vedligeholdelse og fornyelse af parkeringsarealet inkl. asfaltbelægningen udlejer.</p>
Forkøbsret	<p>Der er anført en bestemmelse om forkøbsret, såfremt der sker overdragelse af bestemmende indflydelse hos udlejer. Bestemmelsen er dog udformet på en måde, således at lejer er forpligtet til at tage stilling til forkøbsretten baseret på en betinget købsaftale. Såfremt pris eller vilkår ændres, skal lejer have et nyt tilbud om køb.</p>	
Skiltning	<p>Lejer er berettiget til at opretholde den skiltning, som lejer havde inden den nye lejekontrakts indgåelse og har efter lejekontraktens ikrafttræden.</p>	
Forsikring	<p>Det påhviler udlejer at holde Ejendommen bygnings- og brandforsikret.</p>	

14.1.2 Herudover har vi gennemgået lejekontraktudkast af den 13.12.2021 om benzinanlæg med COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	COOP Danmark A/S, CVR-nr. 26259495	
Adresse	Lysholm Alle 5, 4690 Haslev	
Lejemålet	<p>Der er tale om leje af et mindre ikke opmålt grundareal, vist på bilag 2 til lejekontrakten.</p> <p>Benzintankanlægget ejes af udlejer.</p> <p>Seddelautomat, betalingsenhed og OK-logoer på pylon samt pc med tilhørende udstyr er ikke en del af lejemålet, da dette tilhører OK A.M.B.A.</p>	

Anvendelse	Det lejede skal anvendes til salg af brændstof.	
Ikrafttrædelse	Lejemålet er trådt i kraft den 31. december 2021.	
Opsigelsesvarsel	3 måneders forudgående varsel. Fra lejers side kan lejemålet opsiges 20 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, det vil sige 31.12.2041, med det forudgående kontraktmæssigt varsel. Fra udlejers side kan lejemålet opsiges 30 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, det vil sige 31.12.2051, med det forudgående kontraktmæssige varsel.	
Overtagelse af lejemålet	Anlægget overtages, som det er og forefindes. Lejer har den fulde vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt vedrørende anlægget.	
Årlig leje	Den årlige leje udgør kr. 90.000 ekskl. moms og inkl. skatter og afgifter. Lejen betales månedsvis.	
Regulering	Hvert år 1. januar, første gang 1. januar 2022, reguleres lejen med udviklingen i nettoprisindekset.	
Erhvervslejelovens § 13	Gælder ikke for lejemålet, der ikke er omfattet af erhvervslejeloven.	
Driftsudgifter	Lejer afholder samtlige driftsudgifter til forsikring, driftsudgifter til kommunikationslinjer samt benzinanlæggets forsyning med el.	
Vedligeholdelse	Lejer har vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligten af anlægget, herunder også affaldssortering. Lejer står til lige for snerydning, saltning, grusning og renholdelse af grundstykket.	
Forurening	Udlejer bærer ansvaret for forurening, der var konstateret på tidspunktet for le-	Vi har modtaget dokumentation for dækning.

	jemålets indgåelse. Lejer hæfter for al forurening som følge af drift af benzinanlægget. Benzinanlægget forudsættes omfattet af dækningen hos Miljøforeningen af 1992.	
Fraflytning	I forbindelse med aftalens ophør, uanset af hvilken grund, er Lejer forpligtet til at nedlægge og nedtage benzinanlægget samt afblænde de underjordiske tanke forskriftsmæssigt. Lejer kan vælge at opgrave tankene. Lejer har i den forbindelse forureningsansvaret.	
Afståelse/fremleje	Lejer har såvel fremleje- som afståelsesret, medmindre udlejer kan fremsætte objektive indsigelser mod den nye lejers økonomi eller branchekendskab. Såfremt afståelse sker inden uopsigelsesperioden udløb, garanterer COOP Danmark A/S for ethvert krav overfor udlejer.	
Lovgrundlag	Da der er tale om leje af et grundareal, gælder erhvervslejeloven ikke.	

14.1.3 Lejekontrakt af 30. august 2019 mellem COOP Danmark A/S og OK A.M.B.A. med tillæg I af marts 2021 om leje af grundareal til vaskehal.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	OK A.M.B.A., CVR-nr. 39170418	
Adresse	Lysholm Alle 5, 4690 Haslev	
Lejemålet	Der er tale om leje af et grundareal på 290 m ² .	
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til bilvaskeanlæg.	
Ikrafttrædelse	Lejemålet er trådt i kraft 1. september 2020.	
Opsigelsesvarsel	6 måneders forudgående varsel. Fra lejers side kan lejemålet med forudgående kontraktmæssigt varsel opsiges	

	<p>til ophør 20 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, i.e. 1. september 2040.</p> <p>Fra udlejers side kan lejemålet med forudgående kontraktmæssigt varsel opsiges til ophør 30 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, i.e. 1. september 2050.</p>	
Overtagelse af lejemålet	OK A.M.B.A. har selv opført vaskeanlægget og har den fulde risiko herfor, herunder vedligeholdelse og fornyelse.	
Årlig leje	Den årlige leje udgør kr. 80.232,08 ekskl. moms og inkl. skatter og afgifter. Lejen betales kvartalsvis.	
Regulering	Hvert år 1. januar, første gang 1. januar 2021, reguleres lejen med den årlige stigning i nettoprisindekset.	
Depositum	Der er stillet depositum med kr. 26.666,67 med tillæg af moms. Depositum skal til stadighed udgøre fire måneders leje.	
Erhvervslejelovens § 13	Gælder ikke for lejemålet, der ikke er omfattet af erhvervslejeloven.	
Driftsudgifter	Lejer betaler forholdsmæssig andel af ejendomsskatter i forholdet 290/9.346. Lejer har den fulde vedligeholdelses-, fornyelses- og renholdelsespligt af anlægget. Det fremgår af kontrakten, at udlejer forestår renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af udenomsarealerne, herunder snerydning, saltning og grusning, mod at lejer betaler en forholdsmæssig andel heraf på 290/9.346. Det er imidlertid aftalt med COOP Danmark A/S, at COOP Danmark A/S foretager renholdelse, snerydning, saltning, grusning og grøntpleje på udenomsarealerne.	
Forurening	Udlejer bærer ansvaret for forurening, der var konstateret på tidspunktet for lejemålets indgåelse. Lejer har fået foretaget forureningsundersøgelse, der ikke giver særskilte bemærkninger i forhold til etablering af lejemålet.	

Fraflytning	I forbindelse med aftalens ophør, uanset af hvilken grund, er OK forpligtet til at nedlægge og nedtage anlægget.	
Afståelse/fremleje	OK har såvel fremleje- som afståelsesret. Ved afståelse har udlejer ret til at overtage grundelejekontrakten. Ligeledes har udlejer forkøbsret til anlægget i tilfælde af, at lejer ønsker at overdrage dette til tredjemand.	
Forkøbsret	Lejer har forkøbsret til det på ejendommen beroende benzinanlæg i tilfælde af salg heraf.	OK A.M.B.A. har frafaldet dette.
Tinglysning	Lejekontrakten er tinglyst på ejendommen.	
Lovgrundlag	Da der er tale om leje af et grundareal, gælder erhvervslejeloven ikke.	

14.1.4 Lejekontrakt af 24. juni 2019 mellem COOP Danmark A/S og Dansk Outlet Haslev ApS.

Emne	Erhvervslejekontrakt	Bemærkninger
Lejer	Dansk Outlet Haslev ApS, CVR-nr. 40599991	
Adresse	Lysholm Alle 5, st., 4690 Haslev	
Lejemålet	Der er tale om leje af et erhvervsareal på 905 m ² incl. en forholdsmæssig andel af ejendommens fællesarealer.	
Anvendelse	Det lejede skal anvendes til outlet til salg af beklædning og sko samt kampagnevarer til mænd, kvinder og børn.	
Ikrafttrædelse	Lejemålet er trådt i kraft 1. august 2019.	
Opsigelsesvarsel	<u>Opsigelsesvarsel</u> er fra begge parter side 6 måneders forudgående skriftligt varsel til den 1. i en måned. <u>Opsigelighed</u> : Fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges til fraflytning 5 år fra	

	<p>ikrafttrædelsestidspunktet, med kontraktmæssigt varsel i.e. 1. august 2024. Det er dog særskilt aftalt, at lejer i en periode på 2 år og 6 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet er berettiget til at opsiges lejemålet med forudgående varsel på 6 måneder, såfremt udlejer ikke inden udløbet af denne periode har tilbudt lejer at købe ejendommen. Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges 10 år efter ikrafttrædelsestidspunktet, med kontraktmæssigt varsel i.e. 1. august 2029.</p>	
Overtagelse af lejemålet	<p>Lejemålet er overtaget med nymalede vægge og lofter og med eksisterende opskuret gulvbelægning, ryddet og håndværkerrengjort.</p> <p>Der foreligger en indflytningsrapport, hvor lejer har påpeget en række fejl og mangler ved indflytning, som lejer ikke bærer ansvaret for ved fraflytning.</p>	
Årlig leje	Den årlige leje udgør kr. 434.174 ekskl. moms og driftsudgifter.	
Driftsudgifter	<p>Lejer betaler sin forholdsmæssige andel af skatter og afgifter, udvendig vedligeholdelse og udenomsarealer, vinterforanstaltninger efter fordelingstal 905/2.684. Lejer betaler a'conto fælles driftsudgifter med kr. 3.933,33.</p>	<p>Det er i kontrakten med COOP Danmark A/S om dagligvarebutikken aftalt, at COOP Danmark A/S forestår al udvendig renholdelse og vinterforanstaltninger. Iht. lejekontraktens Pkt. 12.5 skal lejer betale sin forholdsmæssige andel af bygningsforsikringen. Beløbet er imidlertid ikke medtaget i driftbudgettet, og sælger har valgt ikke at opkræve hos lejer.</p>
Forbrugsudgifter	<p>Lejer afregner el direkte til forsyningselskabet.</p> <p>Varme og vand leveres af udlejer, og udlejer skal aflægge regnskab herfor. Regnskabsperioden følger kaldenderåret. Lejer betaler a'conto varme.</p>	
Depositum	Der foreligger en anfordringsgaranti fra Nykredit på kr. 268.671,90.	

Regulering	Hvert år 1. januar, første gang 1. januar 2021, reguleres lejen med den årlige stigning i nettoprisindekset, dog min. 1% og maks. 2% årligt. Sælger har foretaget efterregulering pr. 1. januar 2021.	
Vedligeholdelse	Lejer har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Vedligeholdelsespligten omfatter tillige udskiftning/fornyelse, når vedligeholdelse ikke længere er økonomisk forsvarligt eller hensigtsmæssigt. Fornyelsespligten omfatter dog ikke gasfyr og ventilationsanlæg.	
Erhvervslejelovens § 13	Efter udløbet af parternes uopsigelsesperiode kan lejen kræves reguleret efter erhvervslejelovens § 13. Lejen kan dog aldrig kræves nedsat til mindre end startlejen med tillæg af efterfølgende reguleringer. En eventuel regulering finder sted på én gang og ikke fordelt over fire år.	
Afståelse/fremleje	Lejer har ret til afståelse til samme anvendelse til en lejer, som udlejer kan godkende. I forbindelse med afståelse kan udlejer kræve, at depositum forhøjes til 12 måneders leje + moms. Koncernintern overdragelse af lejemålet anses ikke som afståelse eller fremleje. Overdragelse af en bestemmende andel i lejerselskabet betragtes som afståelse. I tilfælde af afståelse skal lejer stille ubetinget, uigenkaldelig og selvstændig anfordringsgaranti for opfyldelse af samtlige forpligtelser i henhold til lejekontrakten. Lejer har ikke ret til hverken hel eller delvis fremleje.	
Skiltning	Lejer foretager p.t. skiltning, hvilken skiltning udlejer har godkendt.	
Forsikring	Udlejer er forpligtet til at holde ejendommen behørigt forsikret.	

15 KØBSAFTALEN

15.1 Der foreligger betinget købsaftale, alene betinget af erlæggelse af købesummen.

15.2 Købsaftalen er indgående forhandlet mellem Parterne op til underskriftstidspunktet.

15.3 Købesummen

15.3.1 Købesummen for Ejendommen er aftalt til DKK 39.013.905, skriver danske kroner tretinimillio-
ner ettitretusinde nihundrede fem 00/100.

15.3.2 Hele købesummen deponeres senest 1. marts 2022.

15.3.3 Fra overtagelsesdagen og frem til deponering af købesummen forrentes købesummen efter
aftale mellem parterne med 2,75% p.a. Det er i denne forbindelse aftalt, at skødet ikke kan
lyses, førend købesummen er deponeret.

15.4 Overtagelsesdag

Overtagelsesdagen er aftalt til den 31. december 2021.

15.5 Ejendommen

15.5.1 Byrder og servitutter er særskilt kommenteret i due diligencerapporten og andet steds i rap-
porten og giver ikke anledning til særskilte bemærkninger i forhold til købsaftalen.

15.6 Erklæringer og oplysninger

15.7 I henhold til købsaftalen oplyser Sælger følgende:

- at der Sælger bekendt ikke er truffet beslutninger af offentlige myndigheder, der vil medføre, at Ejendommen pålægges yderligere udgifter,
- at Ejendommens bygninger Sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at Ejendommen Sælger bekendt ikke er forurenset udover, hvad der er registreret i of-
fentlige registre, som er udleveret til Køber inden indgåelse af aftalen,
- at der Sælger bekendt ikke er sager eller består uopfyldte krav fra det offentlige eller
private vedrørende Ejendommen på Overtagelsesdagen,
- at der Sælger bekendt ikke på Overtagelsesdagen påhviler Ejendommen utinglyste ret-
tigheder og forpligtelser, der ikke er oplyst om i Købsaftalen,
- at Sælger ikke har begæret Ejendommen omvurderet eller indgivet klage over Ejendom-
mens offentlige vurdering,

at samtlige forfaldne beløb pr. Overtagelsesdagen vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, el, gas, varme, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt, og at der ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifter senere vil blive pålagt Ejendommen, samt at der Sælger bekendt ikke er risiko derfor,

at der fra Ejendommen drives benzintankanlæg, samt

at der er en række nedgravede/underjordiske tanke på ejendommen.

15.8 Sælgers ansvar:

15.8.1 Bortset fra den på Ejendommen værende forurening og jordens bæreevne, overdrages Ejendommen med sædvanligt sælgeransvar, dog med undtagelse af forhold, som Køber ved teknisk og juridisk gennemgang burde have konstateret.

15.8.2 Der er særskilt indføjet bestemmelse i købsaftalen om, at COOP indenfor 2 år fra overtagelsen udbedrer mangler som COWI har konstateret ved den tekniske due diligence.

16 **OMKOSTNINGER**

16.1 Selvom Ejendommen handles Øst for Storebælt, er det aftalt, at tinglysningsafgiften til skødet deles mellem Parterne.