

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Kometvej 3C, Brunde, 6230 Rødebro

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

1.1.1 Blue Capital A/S og K/S Sunset Boulevard, Kometvej, CVR-nr. 43 60 51 43, ("BC"/"Køber"), har anmodet Clemens Advokatfirma om bistand som led i BC/Købers forhandlinger med JE.D. ApS, CVR-nr. 18 29 15 33, Kongensgade 18, 6700 Esbjerg, ("Sælger"), om BC/Købers erhvervelse af ejendommen ("Ejendommen") matr.nr. 1235d Brunde, Rise, beliggende Kometvej 3C, Brunde, 6230 Rødebro, i Aabenraa Kommune, og den herpå i 2018 opførte erhvervsbebyggelse til restaurant mv. (Bygning nr. 1), samt den i 2019 opførte bygning til forsyning- og energidistribution (Bygning nr. 2), der er udlejet til Danske Koncept Restauranter A/S ("Lejer 1"), som fra Ejendommen driver restaurationsvirksomheden Sunset Boulevard hhv. Tesla Motors Denmark ApS ("Lejer 2"), der fra Ejendommen driver ladestation til køretøjer.

1.1.2 I den forbindelse har vi ydet bistand ifbm. indgåelse af betinget købsaftale ("Købsaftalen") samt gennemført en juridisk due diligence vedrørende Ejendommen. Resultatet af vores juridiske due diligence fremgår af nærværende due diligence rapport ("Rapporten").

1.1.3 I forbindelse med vores bistand har vi modtaget en række dokumenter vedrørende Ejendommens juridiske forhold, herunder lejekontrakter, og øvrige sædvanlige dokumenter fra Sælger, der af Sælger har været stillet til rådighed for Køber via et af Sælgers ejendomsmægler, Colliers, etableret datarum.

1.1.4 De forhold, som vi har undersøgt, fremgår nedenfor under pkt. 1.2.

1.1.5 Der henvises i øvrigt til de gældende forretningsbetingelser for Clemens Advokatfirma [generelle forretningsbetingelser](#).

1.2 Juridisk due diligence - omfang og karakter samt overordnet konklusion

Omfang og karakter

1.2.1 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.

1.2.2 Vores gennemgang har haft til formål at give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommens juridiske forhold og at identificere problemstillinger, der efter vores opfattelse er relevante for BC/Køber.

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

- Forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af 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 efter vores vurdering i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber, i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

1.2.4 Vores gennemgang af Ejendommens juridiske forhold har omfattet:

- Oplysninger i henhold til tingbogen omfattende adkomst, hæftelser og servitutter.
- BBR-Meddelelse
- Ejendomsdatarapport
- Ejendomsvurdering
- Ejendomsskatter
- Momsregistrering og momsreguleringsforpligtelse
- Planmæssige forhold
- Energimærkning
- Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
- Ejendommens forsikringsforhold
- Verserende sager og tvister
- Lejeforhold
- Totalentrepriseforhold (fsva. de rettigheder Køber indtræder i)

De ovenfor anførte forhold er udtømmende. Vi gør opmærksom på, at andre forhold kan være relevante at undersøge nærmere, jf. nedenfor.

1.2.5 Vores gennemgang af Ejendommens forhold har ikke omfattet:

- Geotekniske forhold
- Miljøforhold udover hvad følger af offentligt tilgængelige databaser og registreringer
- Vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold
- 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
- Indretning
- Faktisk og lovlig anvendelse

Nogle af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i Købsaftalen. Vi henviser til vores gennemgang af Købsaftalen nedenfor under pkt. 16. 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.

Hovedkonklusion

1.2.6 Der er ikke i forbindelse med gennemgangen af materialet fundet nogen forhold:

- (1) Som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.
- (2) 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.
- (3) Som i øvrigt efter vores vurdering er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

Vi gør dog opmærksom på, at der er en række betingelser, som skal afklares forinden købet af Ejendommen endeligt kan gennemføres.

1.3 **Rapportens struktur**

1.3.1 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. samt forhold, som Køber skal være særligt opmærksom på. Endelig vil gennemgang af Ejendommens forhold omfatte en redegørelse af forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de 1) giver os anledning til at tage forbehold for Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen, 2) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi, eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller 3) i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen.

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

1.4 Forudsætninger

- 1.4.1 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.
- 1.4.2 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.

1.5 Modtagere

- 1.5.1 Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommen. Rapporten må 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.
- 1.5.2 Rapporten må efter aftale med os udleveres til potentielle slutinvestorer i K/S Sunset Boulevard, Kometvej. De enkelte slutinvestorer kan - i modsætning til K/S Sunset Boulevard, Kometvej, som opdragsgiver - ikke støtte ret på Rapportens indhold.

2 EJENDOMMENS JURIDISKE STATUS OG BESKRIVELSE

- 2.1 Ejendommen består af matr.nr. 1235d Brunde, Rise, beliggende Kometvej 3C, Brunde, 6230 Rødekro, i Aabenraa Kommune, og er beliggende i byzone.
- 2.2 Ejendommens postadresse er ifølge BBR-Meddelelse Kometvej 3A, Brunde, 6230 Rødekro.
- 2.3 Ejendommens grundareal udgør ifølge tingbogen 2.385 m², heraf vej 235 m².
- 2.4 Der foreligger byggetilladelse af den 4.5.2018 (opførelse af ny Sunset Restaurant med drive in og facadeskiltning), byggetilladelse af den 5.11.2018 (indretning af legeland), byggetilladelse af den 4.5.2018 og den 11.12.2018 (opførelse af skiltepylon), dispensation af den 4.5. 2018 (højde af skiltepylon), ibrugtagningstilladelse af den 12.12.2018 (til legeland), ibrugtagningstilladelse den 14.12.2018 (opførelse af Sunset Restaurant), og byggetilladelse af den 12.11.2018 (opførelse af anlæg til forsyning- og energidistribution - 10 el-ladestationer samt

teknikbygninger). Endvidere foreligger orientering om udtagelse til og afsluttet stikprøvekontrol af den 7.6.2019 (indretning af legeland) uden bemærkninger.

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Tinglyst adkomsthaver ifølge tingbogen er identisk med Sælger, jf. tingbogsattest af den 10.10.2022.

3.2 Ejendommen er ifølge tingbogen alene behæftet med én hæftelse, prioritet nr. 10, realkreditpantebrev opr. stort DKK 7.274.000, Jyske Realkredit A/S.

3.3 Der er på Ejendommen tinglyst følgende servitutter.

12.8.1988 **Dok om fjernvarme/anlæg mv.**

(Rødekro Fjernvarmecentral AmbA har ret til at nedlægge fjernvarmetransmissionsledning på Ejendommen. Kortrids er indhentet i Ejendommens tinglysningsakt, og vurderes ikke at vedrøre Ejendommen.)

7.9.2000 **Dok om kloakledning mv.**

(Rødekro Kommune har ret til at nedlægge kloakledning på Ejendommen tæt på det sydlige skel. Respektlinje på 2 meter til friholdelse mht. bebyggelse, anlæg mv.)

9.7.2010 **Deklaration om regnvandsbassin og vejret**

(Ejer af den oprindelige ejendom matr.nr. 1235 Brunde, Rise, skal tåle, at Arwos Forsyning A/S har vejret til Ejendommen mhp. at kunne færdes til og fra regnvandsbassin på matr.nr. 1235 Brunde, Rise. Ejer af matr.nr. matr.nr. 1235 Brunde, Rise, har pligt til at vedligeholde arealer omkring regnvandsbassin, mens Arwos Forsyning A/S har pligt til oprensning af regnvandsbassin. Vejretten er senere omlagt i væsentligt omfang, ligesom matr.nr. 1235 Brunde, Rise, er udstykket af flere omgange, således at regnvandsbassin i dag ligger på matr.nr. 1309, Brunde, Rise. Det vurderes, at vedligeholdelsesforpligtelsen vedr. regnvandsbassin ikke længere påhviler Ejendommen.)

3.2.2015 **Deklaration om fjernvarmeledning**

(Aabenraa-Rødekro Fjernvarme har ret til at nedlægge fjernvarmeledning på Ejendommen tæt på det sydlige skel. Gæsteprincippet er fraveget. Respektlinje på 2 meter til friholdelse mht. bebyggelse, anlæg mv. Lejer 2 er ifølge den gældende erhvervslejekontrakt ansvarlig for at tekniske anlæg og installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet.

19.10.2015

Deklaration om vejret mv.

(I forbindelse med udstykning af den oprindelige ejendom matr.nr. 1235, Brunde, Rise, tillægges ejeren af matr.nr. 1235a, Brunde, Rise, vejret til en del af naboejendommen matr.nr. 1235b, Brunde, Rise, mod at afholde 50% af udgifterne til vedligeholdelse, ligesom ejeren af matr.nr. 1235b, Brunde, Rise, tillægges ret til etablering af et skråningsanlæg, som delvist ligger på Ejendommen. Ejeren af Ejendommen har ved bebyggelse herpå ret til at retablere/minimere skråningsanlægget mod at afholde udgifterne hertil. Den del af deklARATIONEN, som vedr. etablering af skråningsanlæg vurderes indskrænket ved senere deklARATION af 18.12.2017.)

18.12.2017

Deklaration om afløb og tekniske anlæg

(Indeholder ret til at ejeren af Ejendommen må omlægge adgangsvej til regnvandsbassin mod at respektere nedlagte kloakledninger på Ejendommen og respektere ny vejadgang, således at der ikke kan ske ændringer uden samtykke fra Arwos Forsyning A/S. Gæsteprincippet er fraveget. Ejendommen har ret til at foretage terrænregulering på nærmere vilkår mod at afholde udgifter forbundet hermed. DeklARATIONEN supplerer de tinglyste deklARATIONER af den 7.9.2000 og den 9.7.2010. Det fremgår ikke klart hvem der har pligt til at stå for drift, vedligeholdelse og fornyelse af den del af adgangsvejen, som er placeret på naboejendommen matr.nr. 1235a, Brunde, Rise, og/eller afholde udgifterne hertil. Det vurderes dog med udgangspunkt i deklARATIONENS ordlyd mest sandsynligt, at denne forpligtelse påhviler ejeren af naboejendommen. Sælger har ikke oplyst om, at der løbende har været udført arbejder vedrørende drift, vedligeholdelse og fornyelse og/eller afholdt udgifter hertil. Ejendommen har betalt for etablering af adgangsvejen, og vil således være ansvarlig for evt. fejl og mangler, herunder hvis ikke det (længere) er muligt, at rette kravet imod Totalentreprenøren, f.eks. som følge af entrepriseretlig forældelse.

23.1.2018

Deklaration om færdselsret

(Gensidig færdselsret mellem Ejendommen og naboejendommen matr.nr. 1235b, Brunde, Rise, ifbm. udstykning af matr.nr. 1235a, Brunde, Rise. Udgifter til vedligeholdelse mv. afholdes med 1/3 til hver af ejendommene del nr. 1 og 2 (del nr. 2 udgør Ejendommen) af matr.nr. 1235a, Brunde, Rise, og matr.nr. 1235b, Brunde Rise.)

22.1.2019 **Deklaration om elledninger og tekniske anlæg**
(Evonet A/S har ret til at etablere transformestation med infrastruktur på Ejendommen til fælles energiforsyning i området. Gæsteprincippet er fraveget.)

23.1.2019 **Deklaration om parkering, vej, færdselsret**
(Pligt for ejerne af matr.nr. 1235b, Brunde, Rise, og Ejendommen til at etablere 14 p-pladser på naboejendommen matr.nr. 1235b, Brunde, Rise, inkl. pullerter, med fælles brugsret, dog således at udgiften til etablering samt udbedring af skade ved påkørsel af pullerter og evt. bygningsskade afholdes af ejeren af Ejendommen, mens vedligeholdelse mv. af vej og parkeringspladser deles ligeligt mellem ejerne af matr.nr. 1235b og Ejendommen.)

Servitutterne giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

4 BBR-MEDDELELSE

4.1 Ifølge BBR-Meddelelse er der i 2018 på Ejendommen opført Bygning nr. 1 til restaurant, café og konferencecenter uden overnatning (anvendelseskode 333), Bygning nr. 2 i 2019 til forsyning- og energidistribution (anvendelseskode 232), Anlæg nr. 1 i 2018, skiltepylon, og Anlæg nr. 2 i 2019, solcelleanlæg på Bygning nr. 1.

4.2 Ejendommen er ifølge BBR-Meddelelse vandforsynet fra privat vandforsyningsanlæg, separatkloakeret for spildevand, tag- og overfladevand, og forsynet med naturgas.

4.3 Ifølge BBR-Meddelelse fremgår følgende vedrørende de opførte bygninger:

Bygning nr. 1

Bebygget areal	388 m ²
Samlet bygningsareal	388 m ²
Samet erhvervsareal	388 m ²

Bygning nr. 2

Bebygget areal	10 m ²
----------------	-------------------

4.4 Ejendommen er ifølge BBR-Meddelelse opført med 1 etage uden kælder og tagetage.

4.5 Ifølge Ejendommens byggesag er der på Ejendommen opført en varegård på 34 m². Varegården fremgår ikke af BBR-Meddelelse.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

5.1 Ifølge ejendomsdatarapporten er Ejendommen beliggende i byzone.

- 5.2 Ejendommen er vandforsynet fra privat vandforsyningsanlæg, tilsluttet offentlig spildevandskloakering (separatkloakering), og forsynet med el og individuel naturgas (med forblivelses- og tilslutningspligt). Sælger har fremlagt dokumentation for aftale om levering af gas og nedlægning af forsyningsledning på Ejendommen fra gasleverandøren Evida Syd A/S.
- 5.3 Der er ikke registreret byggesager på Ejendommen
- 5.4 Ejendommen er ikke registreret som forurennet, men områdeklassificeret som lettere forurennet.
- 5.5 Ejendomsdatarapporten giver ikke herudover anledning til selvstændige bemærkninger, idet der i øvrigt henvises til de steder i Rapporten, hvor der specifikt er henvist til indholdet af ejendomsdatarapporten.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

Ejendomsvurdering

- 6.1 Ejendommen er pr. 1.10.2022 vurderet til en offentlig ejendomsværdi på DKK 3.450.000, heraf grundværdi DKK 215.000.
- 6.2 Ejendommen er pt. ikke dækningsafgiftspligtig.

Ejendomsskatter

- 6.3 Ejendomsskattebillet for 2022 indeholder udover opkrævning for grundskyld også rottebekæmpelse.

7 MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 7.1 I Købsaftalen og lejeaftalen med Lejer 1 fremgår, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret. Køber overtager den på Ejendommen hvilende momsreguleringsforpligtelse. Sælgers revisor udarbejder senest 3 uger efter Overtagelsesdagen en opgørelse over momsreguleringsforpligtelsen.
- 7.2 Det bemærkes, at momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over en 10-årig periode fra tidspunktet for momsfradraget.
- 7.3 Købesummen tillægges ikke moms, idet der er tale om en momsfri virksomhedsoverdragelse. Således overdrages den igangværende virksomhed (udlejning af Ejendommen) i det hele til Køber pr. Overtagelsesdagen, ligesom Sælger i det hele ophører med at drive virksomheden pr. denne dag.
- 7.4 Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte købesum, hvortil således lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til Sælger på anfordring, dog ikke tidligere end det seneste tidspunkt, hvor Køber modtager momsrefusion fra SKAT. Sælger skal uden ophold efter at momspligt er fastslået udstede momsfaktura til Køber, såfremt Købesummen skal tillægges moms.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

Kommuneplan

- 8.1 Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplan 2015-2026 for Aabenraa Kommune, Rammeområde 2.1.042.E Nord for Ribevej, der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.2 Ejendommen vurderes at være opført i overensstemmelse med kommuneplanen. Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse herfor.
- 8.3 Kommuneplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Lokalplan

- 8.4 Ejendommen er omfattet af Lokalplan R.3.2 Erhvervsområde "Brunde" i Rødekro By ('Lokalplan' eller 'Lokalplanen'), der bl.a. udlægger området til Ejendommens aktuelle anvendelse.
- 8.5 Der er ifbm. meddelelse af byggetilladelse til opførelse af Bygning 1 på Ejendommen meddelt dispensation fra Lokalplanen vedrørende højde på skiltepylon.
- 8.6 Ejendommen vurderes at være opført i overensstemmelse med Lokalplanen. Sælger har i Købsaftalen afgivet indeståelse herfor.

Ifølge Lokalplanen kan Aabenraa Kommune stille krav om at der indenfor lokalplanområdet etableres en grundejerforening. Grundejerforeningen er pt. ikke stiftet.

- 8.7 Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

9 ENERGIMÆRKNING MV.

- 9.1 Bygning nr. 1 på Ejendommen (Anvendelseskode 333 ifølge BBR-Meddelelse) er omfattet af "Lov om fremme af energibesparelser i bygninger". Sælger har udleveret et gyldigt energimærke til Køber vedrørende Ejendommen dateret 23.10.2019 med en gyldighed på 10 år, udvisende energikategori B.

10 MILJØOPLYSNINGER FRA RELEVANTE MYNDIGHEDER

- 10.1 I henhold til ejendomsdatarapporten og jordforureningsattest af 4.10.2022, er Ejendommen ikke kortlagt som forurennet.
- 10.2 Ejendommen er registreret som områdeklassificeret (lettere forurennet) ifølge ejendomsdatarapporten.
- 10.3 Der foreligger ikke andre oplysninger fra Sælger om Ejendommens miljøforhold.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

- 11.1 Ejendommen er ejendomsforsikret til nyværdi i Alm. Brand Forsikring A/S under police nr. 174 603 413, og vil ifølge Købsaftalen være uændret forsikret indtil Overtagelsesdagen.
- 11.2 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder imod bygningsbrand, med virkning fra Overtagelsesdagen.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

- 12.1 Sælger har ikke fremlagt oplysninger om, at der er verserende sager og tvister med private parter, myndigheder eller andre.

13 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED DANSKE KONCEPT RESTAURANTER A/S

Lejeaftalen

- 13.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale med bilag 0-7 ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen') vedr. Ejendommen af den 25.10.2018 med lejer Danske Koncept Restauranter A/S.
- 13.2 Lejeaftalen er ifølge aftale omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven.
- 13.3 Alle ydelser ifølge Lejeaftalen er ekskl. moms, men tillægges moms, idet Udlejer har ladet Ejendommen frivilligt momsregistrere.

Udlejer

- 13.4 Køber skal indtræde som udlejer i Lejeaftalen på Overtagelsesdagen.

Det lejede

- 13.5 Lejemålet omfatter ifølge Lejeaftalen Ejendommen.
- 13.6 Det lejede bruttoareal udgør 385 m², med ubegrænset brugsret for Lejer 1 til uoverdækket varegård samt Ejendommens øvrige udearealer, herunder p-pladser, adgangsveje, drive-in bane mv.
- 13.7 Beregningen af bruttoarealet i er bindende fastsat af parterne og uanset om en efterfølgende opmåling af lejemålet måtte afvige herfra, skal det ikke give nogen af parterne ret til at kræve lejen eller andre ydelser under Lejeaftalen reguleret.

Det lejedes anvendelse

- 13.8 Det lejede skal anvendes til restaurationsvirksomhed og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke anvendes til andet formål.
- 13.9 Parterne er enige om, at Lejer 1 skal drive en virksomhed fra det lejede, hvis forbliven i Ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. Lejemålet er derfor omfattet af § 62 i Lov om leje af Erhvervslokaler (erhvervsbeskyttet).

- 13.10 Udlejer oplyser i Lejeaftalen, at benyttelsen af det lejede ikke strider mod lokalplan eller anden offentlig planlægning på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 13.11 Udlejer har intet ansvar for, at Lejer 1 konkrete benyttelse af lejemålet, herunder antallet af personer i lejemålet, medfører særlige krav fra myndigheder eller lign., f.eks. miljøkrav, krav til brandsikkerhed m.m.
- 13.12 Lejer 1 har ansvaret for, at den aftalte og faktiske anvendelse af det lejede opfylder offentlige forskrifter og lign. og lejer har pligt til, at indhente og opretholde alle tilladelser, der kræves med hensyn til det lejedes indretning og drift. Udlejer skal uden ugrundet ophold underrettes om myndighedskrav og modtage kopi af de fornødne tilladelser.
- 13.13 Lejer 1 anvendelse må ikke medføre lugt-, støj- eller lysgener eller på anden måde være til gene. Lejer skal sikre, at dennes personale og andre der får adgang til det lejede omgås dette forsvarligt.
- 13.14 Der må på intet tidspunkt opbevares farlige eller forurenende stoffer af nogen art i, på eller ved det lejede.
- 13.15 Lejer 1 har pligt til at sørge for regelmæssig tømning/oprensning af fedtudskiller i nødvendigt omfang.
- 13.16 Lejer 1 har ret til skiltning, flugning og anden form for reklame på og ved Ejendommen samt opsætning af markiser, solafskærmning og lign. i overensstemmelse med de servitutter og de myndighedskrav, der til enhver tid er gældende for Ejendommen.
- 13.17 Ændringer af det lejede må kun foretages med udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Lejer 1 har, efter udlejers rimeligt begrundede anvisninger, ret til at foretage installationer og ombygninger, når ændringerne sker for at opfylde krav fra en offentlig myndighed vedr. kontraktmæssig anvendelse af det lejede.
- 13.18 Alle omkostninger i forbindelse med de ovennævnte tiltag betales af Lejer 1, der er pligtig til selv at indhente alle relevante myndighedsgodkendelser samt sørge for, at evt. betingelser for godkendelsen til enhver tid er opfyldt.
- 13.19 Lejer 1 er erstatningsansvarlig for enhver skade — herunder hændelig — som påføres det lejede eller Ejendommen i øvrigt som følge af Lejer 1 skilte m.m., installationer eller ombygninger.
- 13.20 Har Lejer 1 foretaget ændringer af det lejede, er Lejer 1 ved lejeforholdets ophør forpligtiget til at retablere det lejede, med mindre udlejer skriftligt har frafaldet dette krav. Udlejer kan forlange, at lejeren, inden en ændring foretages, indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for retableringsforpligtigelsen.
- 13.21 Ved fraflytning skal Lejer 1 for egen regning så vidt muligt fjerne spor af skilte og andre genstande anbragt på ejendommen i.h.t. ovennævnte, med mindre udlejer skriftligt frafalder kravet om det.

Lejemålets begyndelse og ophør

- 13.22 Lejeaftalen trådte i kraft den 14.12.2018. På dette tidspunkt ophørte enhver anden aftale mellem udlejer og Lejer 1 om det lejede.
- 13.23 Lejemålet varer indtil det af én af parterne opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til ophør den første dag i en måned.
- 13.24 Er den første dag i en måned en helligdag, lørdag eller en søndag er Lejer 1 dog forpligtiget til, at fraflytte lejemålet den sidste hverdag i måneden, hvilket ikke ændrer ophørstidspunktet.
- 13.25 Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges den 31.12.2048 og fra Lejer 1 side kan lejemålet tidligst opsiges den 31.12.2033 med fraflytning tidligst henholdsvis den 1.7.2049 og 1.7.2034. Det bemærkes, at lejeaftalen fejlagtigt anfører ophørstidspunkterne i 2048 hhv. 2033.
- 13.26 Første gang Ejendommen handles imellem ikke koncernforbundne parter tillægges Lejer 1 og udlejer ny uopsigelighed, således at disse igen udgør henholdsvis 30 år for udlejer og 15 år for Lejer 1 fra overtagelsesdagen at regne. Det indebærer, at opsigelsestidspunkterne, jf. pkt. 13.25 som følge af nærværende handel ændres til 31.12.2052 for udlejer og 31.12.2037 for Lejer 1, dvs. med mulighed for fraflytning for udlejer den 1.7.2053, og for Lejer 1 den 1.7.2038.
- 13.27 Når Lejer 1 har afgivet opsigelse af lejemålet, er udlejer berettiget til at anbringe et skilt eller plakat med teksten TIL LEJE i/på lejemålets facade eller vinduer, ligesom udlejer er berettiget til at fremvise Ejendommen inkl. bygninger for potentielle lejere. Fremvisning skal ske under behørig hensyntagen til Lejer 1 drift.

Lejens størrelse og regulering

- 13.28 Den årlige leje udgør ekskl. moms DKK 994.254,12.
- 13.29 Lejen erlægges månedsvis forud hver den 1. i måneden, første gang ved lejemålets ikrafttræden evt. forholdsmæssigt.
- 13.30 Lejen betales på den af udlejer anviste måde, der dog skal være almindeligt forekommende.
- 13.31 Betalingen af leje m.m. for den første periode, skal ske samtidigt med indbetaling af evt. depositum eller fremsendelse af anden sikkerhedsstillelse.
- 13.32 Lejen og alle øvrige ydelser i.h.t. Lejeaftalen tillægges moms (pt. 25 %), der betales samtidigt med lejen og øvrige ydelser.
- 13.33 Lejer er pligtig til at respektere enhver ændring af Ejendommens momsregistreringsforhold, idet udlejer skal varsle evt. ændringer med 3 måneders varsel til ikrafttræden en 1,1, 1.4, 1.7 eller 1.10.
- 13.34 Lejen forhøjes hvert år 1.1 med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra oktober to år til oktober året forud for reguleringsåret, dog min. 1% og max. 3 % p.a.

- 13.35 Reguleringen foretages af den på reguleringstidspunktet gældende årlige leje, første gang 1.1.2020, her dog med den beregnede procent i forhold til stigningen i nettoprisindekset, fra oktober 2018 til oktober 2019.
- 13.36 Skulle der indføres lovforbud mod pristalsregulerede lejeforhøjelser, skal lejen på de i forannævnte bestemmelser nævnte tidspunkter fastsættes på den måde, som nærmer sig ovennævnte mest muligt inden for lovgivningens rammer. Tilsvarende skal der anvendes et andet sammenligneligt indeks, såfremt nettoprisindekset måtte blive afskaffet.
- 13.37 Det er aftalt mellem parterne, at retten til at kræve lejen reguleret til markedsleje, jfr. Lov om leje af erhvervslokaler § 13, ikke kan anvendes af nogen af parterne i udlejers uopsigelighedsperiode. Efter udløbet af udlejers uopsigelighedsperiode kan parterne kræve lejen reguleret til markedsleje efter de til enhver tid gældende regler herom.
- 13.38 Garanti
- 13.39 Til sikkerhed for Lejer 1 forpligtigelser i.h.t. Lejeaftalen, herunder forpligtigelserne ved fraflytning, stiller Lejer 1 senest samtidig med lejemålets ikrafttræden moderselskabsgaranti fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS, CVR-nr. 30 36 14 31 (i dag navneændret til KKC Droob Invest ApS). Moderselskabsgarantien skal være gældende i Lejer 1 uopsigelighedsperiode. Danske Koncept Restauranter Holding ApS indestår i henhold til garantien som selvskyldnerkautionist for Lejer 1 opfyldelse af sine forpligtelser under Lejeaftalen. Det bemærkes, at moderselskabsgarantien ikke er udstedt, men Sælger indestår ifølge Købsaftalen for, at dette sker senest på Overtagelsesdagen.
- 13.40 Moderselskabsgarantien indestår og gælder ligeledes for fremtidige lejere, såfremt (i) udlejer har betinget en afståelse heraf, jf. Lejeaftalens pkt. 5.2. og (ii) Danske Koncept Restauranter Holding ApS har accepteret dette, jf. Lejeaftalens pkt. 5.2.
- 13.41 Det præciseres, at udlejer er berettiget til at nægte en afståelse, såfremt udlejer har betinget sig, at moderselskabsgarantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS skal være gældende for den indtrædende lejer, og Danske Koncept Restauranter Holding ApS ikke kan godkende dette. I så fald fortsætter det aktuelle lejeforhold og dermed også garantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS.
- 13.42 Såfremt en indtrædende lejers finansielle position efter udlejers skøn i alt væsentlighed er sammenlignelig med Danske Koncept Restauranter Holding ApS' finansielle styrke og bonitet i henhold til selskabets årsrapport for 2017, er udlejer positiv indstillet over for at drøfte en eventuel frigivelse af moderselskabsgaranti fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS.
- 13.43 Efter udløbet af Lejer 1 uopsigelighedsperiode erstattes garantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS med en bankgaranti på anfordringsvilkår fra et anerkendt dansk pengeinstitut/garantiinstitut på et beløb svarende til 6 mdr. aktuel leje med tillæg af andre betalinger, som Lejer 1 skal erlægge under

Lejeaftalen med tillæg af moms. Alternativt skal Danske Koncept Restauranter Holding ApS være berettiget til at indestå som selvskyldnerkautionist for et tilsvarende beløb. Dette gælder ikke, såfremt der er sket afståelse inden for Lejer 1 uopsigelighedsperiode uden at moderselskabsgarantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS er videreført.

- 13.44 Den nævnte anfordringsgaranti eller selvskyldnerkaution reguleres hvert 5. år eller ved mere end 10% uoverensstemmelse imellem den beregnede garantisum og den aktuelle garantisum.
- 13.45 Omkostningerne i forbindelse med oprettelse af garantien, og senere reguleringer, afholdes af Lejer 1. Til sikkerhed for Lejer 1 forpligtigelser stiller Lejer 1, ved kontraktmæssig aflevering af lejemålet, koncernsikkerhed. Garantien (der er begrænset størrelsesmæssigt svarende til 6 mdr. leje) er dog allerede stillet ved moderselskabsgarantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS.

Varme og varmt vand, el samt koldt vand

Lejer betaler for det lejedes forsyning med varme og varmt vand, el og koldt vand efter særskilte målere. Lejer har pligt til (hvilket ifølge Sælger er sket) at lade sig registrere som selvstændig bruger i forhold til de respektive værker og afregner direkte til værkerne.

Forsikring

- 13.46 Udlejer tegner bygningsforsikring, herunder brand-, kasko- og ansvarsforsikring. Lejer 1 refunderer udgiften hertil, der opkræves forholdsmæssigt sammen med den periodiske leje. Specifikation over udgifter til forsikring er inkluderet i bilag 5 til Lejeaftalen og udgør anslået DKK 7.500. Bilag 5 vil inden Overtagelsesdagen blive revideret og godkendt af Lejer 1 mhp. at opfylde specifikationskravet i Erhvervslejelovens § 5.
- 13.47 Såfremt Lejer 1 ønsker det, tegner Lejer 1 i øvrigt forsikringer for det lejede, herunder evt. glasforsikring, og afholder selv udgiften hertil.
- 13.48 Lejer 1 drager selv omsorg for inden ikrafttrædelsestidspunktet at tegne sædvanlig erhvervsforsikring omfattende brand, tyveri og driftstab. Forsikringen bør som minimum omfatte inventar, evt. varelager, "årlig fortjeneste" samt glas- og kumeforsikring.
- 13.49 Opstår der skader på Lejer 1 ejendom (f.eks. inventar mv.) som følge af fejl, mangler eller undladelser ved det lejede, kan udlejer kun gøres ansvarlig, hvis udlejer har handlet uagtsomt.

Skatter, afgifter og administration

- 13.50 Lejer 1 refunderer til udlejer i tillæg til lejen de på Ejendommen hvilende skatter og afgifter. Specifikation over skatter og afgifter er inkluderet i bilag 5 til Lejeaftalen. Bilag 5 vil inden Overtagelsesdagen blive revideret og godkendt af Lejer 1 mhp. at opfylde specifikationskravet i Erhvervslejelovens § 5.

- 13.51 Lejer refunderer desuden i tillæg til lejen udlejers administrationsomkostninger med et fast beløb svarende til 1,5% af den til enhver tid værende årlige leje. Specifikation over administrationsomkostninger er inkluderet i bilag 5 til Lejeaftalen og udgør DKK 14.250. Bilag 5 vil inden Overtagelsesdagen blive revideret og godkendt af Lejer 1 mhp. at opfylde specifikationskravet i Erhvervslejelovens § 5.
- 13.52 Såfremt der lovbestemt pålægges Ejendommen, lejen eller udlejer nye afgifter og/eller omkostninger som følge af lejemålet - uanset af hvad art - og disse ikke kan opkræves hos Lejer 1 i.h.t. andre bestemmelser i Lejeaftalen, forhøjes den gældende leje med den del af udgiften, som kan henføres til lejemålet.
- 13.53 Sælger har fremlagt skriftlig bekræftelse fra Lejer 1 på, at Lejer 1 refunderer udlejers udgift til grundejerforeningskontingent, hvis der senere måtte blive etableret en grundejerforeningen, jf. den gældende lokalplan.

Vedligeholdelse

- 13.54 I Lejeaftalen defineres "vedligeholdelse" som nødvendig vedligeholdelse, reparation og udskiftning (fornyelse).
- 13.55 Udgifter udvendig vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm i form af tag og facader, men ikke omfattende døre, vinduer og ruder, påhviler udlejer. Endvidere påhviler det udlejer at vedligeholde de af ejendommens befæstede arealer (asfalt, sten o.l.). Endelig omfatter udlejers vedligeholdelsespligt også de af Ejendommens udendørs installationer, som tilhører Ejendommen, og som ikke er installeret på Lejer 1 foranledning (f.eks. evt. belysning af udearealer, men ikke omfattende belysning opsat på selve bygningen). Sælger har fremlagt skriftlig bekræftelse fra Lejer 1 på, at Lejer 1 forestår driften af solcelleanlæg og afholder udgiften hertil. Driften omfatter dog ikke fornyelse.
- 13.56 Lejer betaler årligt et fast bidrag (indeksreguleret) til udlejers (udvendig) vedligeholdelse med DKK 50 pr. m² af det lejede bruttoetageareal. Ejendommen skal således stedse fremtræde præsenteabel. Specifikation over bidrag til udvendig vedligeholdelse fremgår af bilag 5.
- 13.57 Beløbet fordeles ligeligt over året og betales forholdsmæssigt forud sammen med lejen. Det reguleres ligeledes en gang årligt sammen med lejen og efter samme fremgangsmåde, jf. pkt. 6.5 i Lejeaftalen.
- 13.58 Det præciseres, at der er tale om et beløb, som betales i tillæg til lejen uanset, om de faktiske omkostninger afholdt af udlejer til vedligeholdelse af Ejendommens klimaskærm i form af tag og facader samt Ejendommens befæstede arealer, udgør et større eller mindre beløb. Der udarbejdes ikke vedligeholdelsesregnskab, og der sker ikke tilbagebetaling til Lejer 1, såfremt beløbet anvendt til vedligeholdelse udgør et mindre beløb, ligesom der ikke sker ekstraopkrævning, såfremt beløbet anvendt til vedligeholdelse udgør et større beløb. Beløbet er forhandlet mellem parterne på grundlag af ingeniørnotat vedlagt Lejeaftalen som bilag 6.

- 13.59 Såfremt Lejer 1 ved anbefalet brev har gjort udlejer opmærksom på, at denne ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt af klimaskærmen og befæstede arealer, er Lejer 1 berettiget til at tilbageholde vedligeholdelsesbidraget, såfremt udlejer ikke har udført den manglende vedligeholdelse inden 45 dage efter påkravets modtagelse. Tilbagehold kan alene ske indtil vedligeholdelsespligten opfyldes eller en skønsmand beslutter, at vedligeholdelsespligten er opfyldt, og på det tidspunkt skal også tilbageholdt vedligeholdelsesbidrag betales.
- 13.60 I tilfælde af, at der ikke kan opnås enighed om manglende vedligehold afdøres spørgsmålet af en uvildig syns- og skønsmand, som aflønnes af den part, der ikke rar ret i sin påstand.
- 13.61 Vedligeholdelse af Ejendommens udearealer mv., som ikke er omfattet af udlejers (udvendig) vedligeholdelsespligt samt Ejendommens døre, vinduer og ruder, forestås af Lejer 1.
- 13.62 Såfremt de på Ejendommen værende befæstede arealer er slidt eller beskadiget, og dette kan henføres til Lejer 1 brug af Ejendommen (ikke omfattende sædvanlige gæster i personbil, men omfattende eksempelvis tung trafik mv.) påhviler pligten og udgifterne til reparation og vedligeholdelse heraf Lejer 1.
- 13.63 Lejer 1 er endvidere forpligtet til at forestå og bekoste snerydning og renholdelse af Ejendommens udearealer af enhver art (inkl. befæstede arealer), herunder bl.a.:
- Renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af befæstede arealer, herunder veje, stier og lign. i nødvendigt omfang, herunder fjernelse af affald. Sælger har fremlagt skriftlig bekræftelse fra Lejer 1 på, at de anførte forpligtelser også omfatter de arealer på naboejendommen, som Ejendommen iht. tinglyste deklARATIONER har fælles brugsret og fælles vedligeholdelsespligt til.
 - Vedligeholdelse og fornyelse af bestanddele tilhørende lejemålet/Lejer 1 samt bestanddele opsat på bygningen, f.eks. belysning, affaldskurve, møbler mv.
- 13.64 Udførelse af vedligeholdelses- og renholdelsesarbejder på Ejendommen samt udgifter forbundet hermed, som ikke påhviler udlejer, udføres endeligt af Lejer 1, der ligeledes afholder samtlige de hermed forbundne omkostninger.
- 13.65 Enhver indvendig ren- og vedligeholdelse af det lejede — dvs. alt inden for bygningernes fysiske rammer påhviler Lejer 1. Lejer 1 vedligeholdelsespligt omfatter bl.a. vedligeholdelse af maling, vægbeklædning, hvidtning, gulvbelægning m.v., ruder i vinduer og døre, låse, nøgler, dørpumper, beslag, vandhaner, vaske- og wc-kummer samt øvrige sanitære installationer, elektriske installationer, herunder hårde hvidevarer og armaturer af enhver art, rensning af vandlåse med afløb fra vask samt rensning og vedligeholdelse af alle øvrige installationer i de lejede lokaler. De nævnte elementer af lejers vedligeholdelsespligt er ikke udtømmende, men blot eksempler. Enhver indvendig ren- og vedligeholdelse af lejemålet som følge af forringelse ved slid og ælde påhviler Lejer 1 og skal foretages så ofte, det er påkrævet af hensyn til ejendommens og det lejedes stand.

- 13.66 Opfylder Lejer 1 ikke inden fire uger og uden opsættelse et Lejer 1 påhvilende vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejde efter at være skriftligt opfordret til det af udlejer, kan udlejer lade arbejdet udføre for Lejer 1 regning.
- 13.67 Udlejer er berettiget, men ikke forpligtiget, til at foretage en årlig gennemgang af det lejede og Ejendommen i øvrigt med henblik på vurdering af vedligeholdelsesstand m.v.
- 13.68 Udlejer er berettiget til at iværksætte arbejder såvel i det lejede som udenfor dette i overensstemmelse med reglerne i Erhvervslejelovens Kapitel 5. Ændringerne må dog ikke væsentligt og varigt ændre det lejedes identitet.
- 13.69 Udlejer er ikke, medmindre udlejer har handlet med forsæt eller groft uagtsomt, erstatningsansvarlig for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab, som følge af mangler ved lejemålet i perioden, men udlejer er forpligtiget til, at drage omsorg for at reparation, vedligeholdelse og ombygningsarbejde udføres hurtigst muligt.

Afståelse

- 13.70 Lejer 1 (udtrædende lejer) har ret til at afstå det lejede til en ny lejer (indtrædende lejer) til samme anvendelse i overensstemmelse med Lejeaftalen, hvad enten der er tale om en fysisk eller juridisk person.
- 13.71 Lejer (udtrædende) er forpligtet til at underrette udlejer om den påtænkte afståelse. Udlejer er berettiget til at kræve økonomiske oplysninger om indtrædende lejer, samt oplysninger om branchekendskab for så vidt lejer er en fysisk person eller, hvis lejer er en juridisk person, oplysninger om den daglige leders branchekendskab.
- 13.72 Udlejer kan kun nægte godkendelse, såfremt udlejer har dokumenterbare beretigede indvendinger mod den indtrædende lejers økonomiske forhold eller branchekendskab. Såfremt Danske Koncept Restauranter Holding ApS garanterer for indtrædende lejers betalinger, kan udlejer dog ikke nægte afståelse.
- 13.73 Inden for Lejer 1 uopsigelighedsperiode, kan udlejer som betingelse for godkendelsen af afståelse betinge sig, at Danske Koncept Restauranter Holding ApS garanterer for indtrædende lejers betalinger, som kan opkræves i henhold til Lejeaftalen.
- 13.74 Enhver indtrædende lejer accepterer dette forhold, herunder det forhold, at udlejer således er berettiget til at nægte afståelse, såfremt Danske Koncept Restauranter Holding ApS - uanset årsag ikke godkender, at den i Lejeaftalens pkt. 7.1. nævnte garanti fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS vedbliver at være gældende for den lejer, som lejemålet afstås til.
- 13.75 Danske Koncept Restauranter Holding ApS skal således godkende afståelsen, såfremt udlejer kræver, at garantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS, skal vedblive at være gældende efter afståelsen.
- 13.76 Såfremt Danske Koncept Restauranter Holding ApS' garanti er ikraft, og Lejeaftalen misligholdes af indtrædende lejer, skal udlejer senest 7 hverdage efter, at

indtrædende lejer har misligholdt sin betalingsforpligtelse i henhold til Lejeaftalen underrette Danske Koncept Restauranter Holding ApS om betalingsmisligholdelsen.

13.77 I tilfælde heraf kan Danske Koncept Restauranter Holding ApS vælge enten:

- 1) At betale indtrædende lejers restance inkl. eventuelle gebyrer, hvorefter udlejer ikke kan ophæve lejeaftalen, og Lejeaftalen fortsætter herefter med indtrædende lejer eller
- 2) Danske Koncept Restauranter Holding ApS meddeler udlejer, at Danske Koncept Restauranter Holding ApS ønsker, at udlejer ophæver Lejeaftalen med indtrædende lejer, således at restancer forlods dækkes af det af indtrædende lejer evt. betalte depositum. Såfremt der er yderligere restancer, garanterer Danske Koncept Restauranter Holding ApS herfor i henhold til garantiforpligtelsen.

Hvorefter Danske Koncept Restauranter Holding ApS er berettiget til ved skriftlig meddelelse til udlejer senest 7 hverdage efter ophævelse er sket, jf. nr. 2, at indtræde i lejemålet, som herefter fortsætter på uændrede vilkår uanset ophævelsen

13.78 Såfremt udlejer ikke underretter Danske Koncept Restauranter Holding ApS om en misligholdelsessituation, kan et eventuelt tab, som udlejer lider, og som kunne være undgået, såfremt underretning var sket korrekt, ikke kræves dækket under garantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS.

13.79 Såfremt udlejer underretter Danske Koncept Restauranter Holding ApS om en misligholdelsessituation senere end 3 måneder efter den pågældende misligholdelsessituation er opstået, og lejemålet er blevet eller bliver ophævet, dækker garantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS ikke huslejen de første 3 måneder efter underretningen.

13.80 Efter udløbet af den i lejeaftalen aftalte uopsigelighedsperiode fra Lejer 1 side, bortfalder garantiforpligtelsen for Danske Koncept Restauranter Holding ApS, og i så tilfælde gælder den almindelige ret til genindtrædelse efter Erhvervslejens § 55, stk. 2 ff.

13.81 Såfremt indtrædende lejer og udlejer forlænger den oprindelige uopsigelighedsperiode fra lejers side, jf. Lejeaftalen, er garantitilsagn fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS alene gældende for den oprindelige uopsigelighedsperiode, medmindre Danske Koncept Restauranter Holding ApS skriftligt har accepteret forlængelsen.

13.82 Uanset det ovenfor anførte, og uanset om der er tale om afståelsestilfælde, er Lejer 1 berettiget til uden nogen forudgående godkendelse fra udlejers side at overdrage retten til lejemålet på samme vilkår, som er i den gældende Lejeaftale i følgende tilfælde:

- 1) Lejemålet overdrages til Jeppe Droob og/eller hans livsarvinger.

- 2) Lejemålet overdrages til en juridisk person (f.eks. A/S, ApS, K/S, eller lignende), der direkte eller indirekte kontrolleres af Jeppe Droob og/eller hans livsarvinger.
- 3) Lejemålet overdrages til en ny lejer som led i en samlet aftale, hvor hele og/eller væsentlige dele af "Sunset Boulevard" kæden overdrages til en erhverver i form af en aktiv overdragelse.
- 4) At majoriteten af kapitalen i lejerselskabet overdrages til en erhverver.

13.83 Lejer 1 underretter udlejer, såfremt en af de nævnte situationer opstår. Det præciseres, at garantien fra Danske Koncept Restauranter Holding ApS fortsætter uforandret ved en af ovennævnte situationer.

Fremlejeret

- 13.84 Lejer 1 har ret til uden godkendelse fra udlejer at fremleje eller bortforpagte det lejede til en fremlejetager eller forpagter, som skal anvende lejemålet til samme anvendelse, som fremgår af Lejeaftalen. Lejer 1 er i givet fald forpligtet til snarest muligt at orientere udlejer om, at lejemålet er fremlejet eller bortforpagtet.
- 13.85 Lejer 1 har i den periode, hvor lejemålet er uopsigeligt fra Lejer 1 side, ret til hel eller delvis fremleje af det lejede.
- 13.86 Udenomsarealer og parkeringspladser kan ikke fremlejes særskilt.

Aflevering og ophør

- 13.87 Senest kl. 12 00 på ophørsdagen, skal Lejer 1 tilbagelevere det lejede med hvad dertil hører i ryddet og rengjort stand og i øvrigt nødvendigt istandsat under hensyntagen til normalt slid og ælde.
- 13.88 Såfremt ophørstidspunktet, er en helligdag, lørdag eller søndag er Lejer 1 forpligtet til at tilbagelevere lejemålet den sidste hverdag før ophørstidspunktet, herefter kaldet tilbageleveringstidspunktet, uden dette ændrer at ophørstidspunktet.
- 13.89 Inden tilbageleveringstidspunktet har Lejer 1, medmindre andet aftales med udlejer, ret og pligt til at fjerne alt løsøre, inventar samt tekniske installationer betkostet og indsat i det lejede af Lejer 1 mod at bringe det lejede tilbage til den oprindelige stand på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 13.90 Medmindre parterne skriftligt har aftalt, at ændringer i det lejedes indretning ikke skal tilbageføres, har Lejer 1 pligt til at tilbageføre disse ændringer inden tilbageleveringstidspunktet, således det lejede fremtræder, som det var indrettet på ikrafttrædelsestidspunktet.
- 13.91 Alle arbejder i forbindelse med tilbageleveringen skal udføres i overensstemmelse med gældende normer og håndværksmæssigt korrekt.
- 13.92 Senest på tilbageleveringstidspunktet gennemføres, efter indkaldelse fra en af parterne, en fælles besigtigelse af det lejede (flyttesyn) for fastsættelse af de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som skal udføres for Lejer 1 regning. Ved besigtigelsen (flyttesynet) skal det lejede være ryddet og rengjort. Ved afslutningen af besigtigelsen (flyttesynet) afleverer Lejer 1, samtlige nøgler til det

lejede, og udlejer udarbejder notat eller fraflytningsrapport, som fastslår de vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som fortsat måtte påhvile Lejer 1. Efter besigtigelsen (flyttesynet) er Lejer 1 afskåret fra at foretage vedligeholdelses- og retableringsarbejder i det lejede.

- 13.93 Udlejer kan herefter forlange, at værdien af de vedligeholdelses- og retableringsforpligtigelser, der fortsat måtte påhvile Lejer 1, konverteres til et beløb, som betales kontant af Lejer 1 til udlejer. Konvertering til kontantbeløb sker på grundlag af billigste tilbud fra momsregistrerede håndværkere indhentet af udlejer og Lejer 1. I stedet for konvertering til kontantbeløb kan udlejer vælge at kræve vedligeholdelses- og retableringsarbejder, som fortsat måtte påhvile Lejer 1, udført for lejers regning og risiko.
- 13.94 Bortset fra skjulte fejl og mangler ved det lejede, kan udlejer ikke gøre krav gældende, hvis der er forløbet mere end 4 uger fra besigtigelsen (flyttesynet).
- 13.95 De nødvendige vedligeholdelses- og retableringsforpligtigelser der er konstateret ved besigtigelsen (flyttesynet), der påhviler Lejer 1, og som ikke er konverteret til kontantbeløb, udbedres af udlejer for Lejer 1 regning. Er udbedringen ikke tilendebragt på ophørstidspunktet, kan udlejer kræve betaling af samtlige ydelser iht. Lejeaftalen for den periode, der medgår til istandsættelsen og indtil lejemålet er gjort i kontraktmæssig stand, dog kun for den periode som dette arbejde normalt tager og maksimalt 12 uger.
- 13.96 Det fremgår ikke af Lejeaftalen hvilken stand lejemålet blev overtaget i af Lejer 1 ved lejeforholdets ikrafttræden, men Lejer 1 har skriftligt bekræftet, at lejemålet blev overtaget nyopført.
- 13.97 Tinglysning
- 13.98 Lejer 1 er berettiget til at lade Lejeaftalen tinglyse på Ejendommen, og denne skal uden særskilt påtegning respektere nuværende og fremtidige hæftelser og servitutter samt Ejendommens eventuelle udstykning og/eller opdeling i ejerlejligheder.
- 13.99 Når lejeforholdet ophører, er Lejer 1 forpligtiget til at aflyse den tinglyste Lejeaftale. Der foretages ikke tilbagebetaling af depositum eller frigivelse af garantistillelse, hverken helt eller delvist, før Lejeaftalen er aflyst. Er der ikke sket aflysning senest 14 dage efter lejeforholdets ophør, er udlejer berettiget, men ikke forpligtiget, til at foretage aflysningen for Lejer 1 regning, idet Lejer 1 skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

14 LEJEFORHOLD - LEJEAFTALEN MED TESLA MOTORS DENMARK APS

Lejeaftalen

- 14.1 Sælger har fremlagt erhvervslejeaftale vedr. Ejendommen af den 14.12.2018 med tillæg af den 21.9.2021, ('Lejeaftale' eller 'Lejeaftalen'), med lejer Tesla Motors Denmark ApS. Lejeforholdet er trådt i kraft den 14.12.2018.

- 14.2 Lejeaftalen er ikke omfattet af reglerne i Erhvervslejeloven, idet der er tale om leje af et ubebygget grundareal (del af Ejendommen), hvorpå Lejer 2 har ret til at etablere et antal ladestandere med tilhørende infrastruktur.
- 14.3 Lejer 2 har erlagt et mindre engangsvederlag som tilskud til den oprindelige ejers/bygherres etablering af veje på Ejendommen, men betaler ikke herudover noget løbende vederlag for de rettigheder, som Lejeaftalen tillægger Lejer 2. På grundlag af betaling af dette engangsvederlag vurderes der juridisk set at være tale om erhvervslejeaftale, hvorfor denne betegnelse anvendes i Rapporten. Det bemærkes, at Køber indtræder i Lejeaftalen. Lejer 2 forestår selv al drift og vedligeholdelse af ladestandere med tilhørende infrastruktur og afholder udgifterne hertil.
- 14.4 Lejeaftalen er tidsbegrænset og gælder i 15 år regnet fra lejeforholdets ikrafttræden ("Gyldighedsperioden"). I Gyldighedsperioden kan Lejeaftalen opsiges af Lejer 2 med et opsigelsesvarsel på 3 mdr., mens udlejer ikke i Gyldighedsperioden kan opsiges Lejeaftalen, fraset tilfælde af væsentlig misligholdelse fra Lejer 2. Ved udløb af Gyldighedsperioden forlænges Lejeaftalen automatisk med tre fortløbende perioder på fem år, medmindre Lejeaftalen inden udløb af Gyldighedsperioden opsiges af én af parterne med et opsigelsesvarsel på 12 mdr.
- 14.5 Ved lejeforholdets ophør skal Lejer 2 reetablere lejemålet således at det fremtræder i samme stand som ved lejemålets ikrafttræden, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- 14.6 Ifølge Lejeaftalen er indholdet af denne underlagt en fortrolighedsklausul for parterne, hvorfor det ikke er muligt at give yderligere oplysninger om indholdet af Lejeaftalen, men for kommende investorer vil det være muligt at indhente yderligere mundtlige oplysninger om Lejeaftalen hos BC/Køber, idet Lejeaftalen giver ret til at videregive sådanne oplysninger til finansielle og juridiske rådgivere, som "har behov for at kende til" de fortrolige oplysninger i Lejeaftalen. Dette skønnes at være tilfældet for de pågældende investorer inkl. deres finansielle og juridiske rådgivere, som skal kunne foretage en samlet vurdering af grundlaget for at foretage en investering i K/S udbuddet vedrørende Ejendommen. Vi vurderer, at de væsentligste vilkår indeholdt i Lejeaftalen, er gengivet i Rapporten.

15 TOTALENTREPRISEKONTRAKT

- 15.1 Der henvises til det ndf. under pkt. 16 herom anførte.
- 15.2 Totalentreprisekontrakten er gennemgået ifht. de rettigheder Køber indtræder i.

16 KØBSAFTALEN

- 16.1 INDGÅELSE

- 16.1.1 Købsaftalen ('Aftalen') er indgået mellem Sælger og Køber den 9.11.2022. Hvor der ndf. er anført punkthenvvisninger eller bilagshenvvisninger vedrører det udelukkende punkterne anvendt i Aftalen.
- 16.2 EJENDOMMEN MV.
- 16.2.1 Overdragelsen omfatter den Sælger ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom matr.nr. 1235d Brunde, Rise, beliggende Kometvej 3C, 6230 Rødekro. Ejendommens postadresse er ifølge BBR-Meddelelse, jf. bilag 2.5, Kometvej 3A, 6230 Rødekro. Der henvises omkring ejendommens forhold generelt til BBR-Meddelelse og ejendomsdatarapporten, jf. bilag 2.
- 16.2.2 Ejendommen sælges som den er og forefindes og som besat af Køber, jf. dog pkt. 5.2 og pkt. 5.3, med de på grunden værende bygninger med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder vandanlæg, varmeanlæg, solcelleanlæg, alle slags ledninger og installationer, beplantninger, kørebane til drive-in-restauranter m.v. Sælger har indhentet bekræftelse fra Lejer 1 på at Lejer 1 står for driften af det af Køber ejede solcelleanlæg iht. lejekontrakten med Danske Koncept Restauranter A/S, og afholder udgifterne hertil. Dette omfatter ikke fornyelse. Sælger oplyser, at Lejer 1 har opsat pylon på ejendommen Kometvej 18, 6230 Rødekro, samt herpå etableret egen skiltning, jf. herom tinglyst deklaration på den pågældende ejendom, og at lejer afholder samtlige påhvilende udgifter til drift, vedligeholdelse og fornyelse af pylonen inkl. egen skiltning, herunder udgifter som måtte blive pålagt Køber/udlejer iht. deklarationen.
- 16.2.3 I handlen medfølger endvidere det tilbehør, der betragtes som nagelfast, og som ikke er en "lejerleverance" som beskrevet i byggeprogram udarbejdet af Ingeniørfirmaet Ingeniør'ne, dateret den 21. januar 2017, eller er bekostet af lejer Danske Koncept Restauranter A/S. For eksempel tilhører emhætte, komfur, fryser, bøfkogere, kasseapparater, ovne etc. Lejer 1. Desuden medfølger eventuelt inventar, som måtte tilhøre tredjemand, som enten er udlånt, lejet eller leaset, ikke.
- 16.2.4 Som bilag 2 til Aftalen medfølger ejendomsdatarapport indhentet 4. oktober 2022 tillige med underbilag.
- 16.2.5 Der medfølger ikke løsøre i handlen.
- BYGNINGSAREALER
- 16.2.6 Ifølge BBR-Meddelelse, der vedhæftes Aftalen som bilag 2.5, indhentet den 4. oktober 2022, består det bebyggede areal på ejendommen af 388 m² erhvervsareal, Bygning nr. 1.
- 16.2.7 Herudover er der på BBR-Meddelelse registreret 10 m² bygning til forsyning- og energidistribution, Bygning nr. 2.
- 16.2.8 Endelig er der ifølge BBR-Meddelelse på ejendommen registreret Anlæg nr. 1, Skiltepylon, og Anlæg nr. 2, solcelleanlæg på Bygning nr. 1.
- 16.2.9 Selve ejendommens tinglyste grundareal udgør 2.385 m², heraf vej 235 m², jf. bilag 3.1, tingbogsattest indhentet den 6. oktober 2022.

- 16.2.10 Ejendommen er i øvrigt pr. 1. oktober 2020, jf. den offentlige ejendomsvurdering, vurderet til DKK 3.450.000,00, heraf grundværdi DKK 215.000. Ejendomsskattebilletten for 2022 medfølger som bilag 2.4.
- 16.2.11 Ejendommen er på tidspunktet for Sælgers og Købers underskrift på Aftalen ikke dækningsafgiftspligtig.

EJENDOMMENS STATUS - BYRDER

- 16.2.12 Ejendommen overdrages med de samme rettigheder og forpligtelser, servitutter m.v., hvorunder den har tilhørt sælger, herunder enhver forpligtelse over for ejendommens for- syningselskaber og eventuel grundejerforening. Sælger oplyser, at der pt. ikke er etableret grundejerforening indenfor lokalplanområdet. Køber/købers stifter har ligeledes tidligere udbudt naboejendommen på tilsvarende vis som nærværende og har fortsat administrationen af denne, hvormed Køber er bekendt med dette.
- 16.2.13 Med hensyn til tinglyste servitutter henvises der til tingbogen, bilag 3.1, idet Køber er bekendt med og respekterer følgende tinglyste servitutter, som Køber modtager kopi af, og som vedhæftes købsaftalen som bilag 3.2:
- 12.08.1988 Dok om fjernvarme/anlæg mv
 - 07.09.2000 Dok om kloakledning
 - 09.07.2010 Deklaration om regnvandsbassin og vejret
 - 03.02.2015 Deklaration om fjernvarmeledning
 - 19.10.2015 Deklaration om vejret mv
 - 18.12.2017 Deklaration om ledninger, tekniske anlæg og adgangsforhold
 - 23.01.2018 Deklaration om færdselsret
 - 22.01.2019 Deklaration om ledninger og tekniske anlæg
 - 23.01.2019 Deklaration om parkering
- 16.2.14 Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder og byrder, bortset fra de utinglyste lejekontrakter med Danske Koncept Restauranter A/S og Tesla Motors Denmark ApS.
- 16.2.15 Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder eller servitutter i tiden fra underskrift på købsaftalen og frem til overtagelsesdagen.

EJENDOMMENS STAND

- 16.2.16 Ejendommen overdrages i enhver henseende som den er og forefindes på tidspunktet for Aftalens underskrift.
- 16.2.17 Sælger er i perioden fra parternes underskrift på Aftalen og frem til overtagelsesdagen forpligtet til at holde ejendommen i mindst samme stand som på tidspunktet for parternes underskrift på købsaftalen, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- 16.2.18 Sælger har i øvrigt opfordret Køber til at foretage byggeteknisk due diligence på ejendommens bygninger, grundforhold, installationer m.v. Køber har antaget

Arch Arkitekter som teknisk rådgiver, der har gennemført en byggeteknisk gennemgang af ejendommen den 14.10.2022. Byggeteknisk rapport er vedlagt købsaftalen og udleveret til sælger. Sælger, evt. via totalentreprenør, udbedrer senest ifbm. 5 års gennemgangen på ejendommen de forhold, som er nævnt i den byggetekniske rapport s. 22. Køber medvirker loyalt hertil, evt. ved at tilbagetransportere totalentreprenørgarantien til sælger.

16.2.19 Sælger oplyser og indestår, herunder på underskriftsdagen, for:

- At ejendommen ikke er omfattet af tidsbegrænsede dispensationer.
- At der Sælger bekendt ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser, bortset fra utinglyst lejekontrakt med Danske Koncept Restauranter A/S og Tesla Motors Denmark ApS.
- At ejendommen er beliggende i byzone.
- At ejendommen er omfattet af lokalplan R.3.2 Erhvervsområde "Brunde" i Rødekro By samt den gældende kommuneplan 2015-2026, rammeområde 2.1.042.E Nord for Ribevej.
- At der ikke på tidspunktet for Sælgers og Købers underskrift på købsaftalen er etableret nogen grundejerforening iht. den anførte lokalplan.
- At de på ejendommen værende bygninger med de deri værende installationer, samt de på ejendommen værende tekniske anlæg og installationer, fra-sæt installationer foretaget af Tesla Motors Denmark ApS, er lovligt opført, indrettet og benyttet, og Ejendommen lovligt kan anvendes til udlejning til fastfood restaurant og drift af ladestation til køretøjer.
- At Sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet.
- At der ikke verserer retssager eller andre tvister om ejendommen.
- At alle lovpligtige brandsikringskrav Sælger bekendt er opfyldt.
- At der Sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved ejendommen.
- At der ikke er eller har været konstateret eller afhjulpnet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter.
- At samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutnings- og anlægsarbejder, herunder gæld til anlæg af vej og fortov, kloak og rensningsanlæg, vand, vandforsyning og elforsyning er betalt af Sælger.
- At der ikke Sælger bekendt er udført arbejder eller afsagt kendelser vedrørende det i pkt. 5.3.12 nævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

MILJØFORHOLD

16.2.20 Som bilag 2.6 vedlægges Aftalen attest fra Danmarks Miljøportal, hvoraf det fremgår at ejendom-men ikke er kortlagt som forurennet, men arealet er områdeklassificeret, hvor jorden antages at være lettere forurennet. Ejendommen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

- 16.2.21 Køber er desuagtet opfordret til at foretage miljøundersøgelse på grunden. Sælger kan ikke drages til ansvar for forurening, som Sælger ikke har kendskab til eller burde have kendskab til. Dette udgør en begrænsning i Sælgers ansvar for evt. forureningsmanlger.
- 16.2.22 Sælger har ikke kendskab til, at ejendommen er eller tidligere har været forurennet eller anvendt til affaldsdepot.
- 16.2.23 Sælger oplyser og indestår, herunder på underskriftsdagen for, at:
- der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer,
 - ejendommen ikke er kortlagt som forurennet på vidensniveau 1 eller 2,
 - ejendommen er registreret som områdeklassificeret ifølge ejendomsdatarapporten for ejendommen,
 - der Sælger bekendt ikke tidligere har været olietanke på ejendommen,
 - der Sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheder foreligger uopfyldte miljøkrav vedrørende ejendommen.

LEJEFORHOLD

- 16.2.24 Sælger har indgået lejekontrakt med Danske Koncept Restauranter A/S og Tesla Motors Denmark ApS, som det fremgår af Aftalens bilag 1. Køber har inden handlens indgåelse gjort sig bekendt med indholdet af lejekontrakterne, herunder men ikke begrænset til:
- årlig leje (Tesla Motors Denmark ApS betaler ikke leje, udover erlagt engangsvederlag til etablering af veje),
 - depositum stillet i form af moderselskabsgaranti,
 - aftalt uopsigelighed,
 - afståelsesbestemmelse.
- 16.2.25 Sælger indestår for, at den aktuelle faktiske årlige lejeindtægt fra Danske Koncept Restauranter A/S er på DKK 994.254,12 ekskl. moms, jf. lejekontraktens pkt. 6. Lejers årlige bidrag til udlejers vedligeholdelse udgør aktuelt DKK 20.147 ekskl. moms. Lejeindtægten og lejers bidrag til udlejers vedligeholdelse reguleres næste gang den 1. januar 2023 med den procentuelle stigning i nettoprisindekset fra oktober til oktober, dog min. 1% og maks. 3%, jf. lejekontraktens pkt. 6.5.
- 16.2.26 Sælger indestår for, at bindingsperioden for hhv. Lejer 1 og udlejer forlænges som anført i lejekontraktens pkt. 4.4.1. Ved Købers overtagelse af ejendommen pr. 31. december 2022 gælder således følgende: Fra udlejers side kan lejemålet tidligst opsiges den 31.12.2052 og fra lejers side kan lejemålet tidligst opsiges den 31.12.2037 med fraflytning tidligst hhv. den 1.7.2053 og 1.7.2038.

- 16.2.27 Køber er bekendt med, at Danske Koncept Restauranter A/S selv driver restauranten, men Danske Koncept Restauranter A/S har ret til at lade restauranten drive af andre på franchisevilkår.
- 16.2.28 Køber er således bekendt med i hvilket omfang ejendommen er udlejet. Køber har fået udleveret kopi af de underskrevne og gældende lejekontrakter, og er i øvrigt bekendt med disses indhold. Køber indtræder i samtlige sælgers rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakterne med virkning fra overtagelsesdagen.
- 16.2.29 Køber overtager administrationen af lejemålene pr. overtagelsesdagen, ligesom køber senest samme dag får overdraget original moderselskabsgaranti vedrørende lejemålet med Danske Koncept Restauranter A/S.
- 16.2.30 Sælger indestår, herunder på underskriftsdagen, for:
- At lejekontrakten med Danske Koncept Restauranter A/S. er gyldig og i kraft og kan anvendes efter de gældende offentlige og privatretlige regler.
 - At Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer.
 - At hverken Sælger eller lejerne er i misligholdelse.
 - At den i lejekontrakten med Danske Koncept Restauranter A/S aftalte leje, regulering af samme, drifts- og forbrugsafgifter samt skatter og afgifter lovligt kan opkræves hos lejer.
 - At ejendommen er i overensstemmelse med de indgåede lejekontrakter, herunder de af lejerne iht. lejekontrakterne fremlagte byggeprogrammer, indretningskrav mv., og at lejerne ikke har reklameret over mangler ved det lejede.
 - At ejendommen kan anvendes til det i lejekontrakterne med lejerne anførte formål,
 - At der ikke er drifts- eller forbrugsudgifter vedrørende ejendommen, som ikke kan opkræves hos lejerne i tillæg til lejen.
 - At Danske Koncept Restauranter A/S indtil overtagelsesdagen har betalt leje og omkostninger ud over lejen uden indsigelser.

FORSIKRING

- 16.2.31 Det påhviler Køber ved egen foranstaltning at tegne nødvendige forsikringer, herunder mod bygningsbrand med virkning fra overtagelsesdagen, idet køber ikke kan overtage ejendommens nuværende forsikringer, da disse er tegnet i henhold til koncerntale for Sælger. Køber er således bekendt med, at forsikringerne ikke kan overtages af Køber.

OVERTAGELSESDAG

- 16.2.32 Ejendommen overtages af Køber den 31. december 2022. Køber skal dog ved ensidig skriftlig meddelelse herom til Sælger være berettiget til at udskyde overtagelsesdagen med op til 2 måneder. Såfremt Sælger ikke senest den 22.

december 2022 har modtaget skriftlig meddelelse fra Køber om, at overtagelsesdagen ønskes udskudt, er overtagelsesdagen den 31. december 2022.

- 16.2.33 Risikoen for ejendommen omgår først til Køber på overtagelsesdagen. Dette gælder også risikoen for brand. Sælger er således berettiget til at modtage brandforsikringssummen til anordningsmæssig anvendelse, såfremt ejendommen nedbrænder inden overtagelsesdagen, og nærværende handel bortfalder i så henseende uden at nogen af parterne betaler omkostninger til hinanden.

REFUSION

- 16.2.34 Med overtagelsesdagen som skæringsdato udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter, herunder evt. deposita og forudbetalt leje. Saldoen reguleres kontant ved påkrav. Refusionsopgørelse skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen.
- 16.2.35 Det er mellem parterne aftalt, at berigtigende advokat udarbejder refusionsopgørelsen.
- 16.2.36 Sælger refunderer til Køber eventuelt kontant depositum, forudbetalt leje, eller leje opkrævet af sælger for tiden efter overtagelsesdagen samt refusionskrav, der i øvrigt udspringer af købsaftalen. Køber er berettiget til at modregne sådanne beløb i forbindelse med deponering af købesummen.
- 16.2.37 Sælger refunderer til køber de i det løbende regnskabsår medtagne a conto driftsbidrag. Køber er berettiget til at modregne sådanne beløb i forbindelse med deponering af købesummen. Køber refunderer de af Sælger i det løbende regnskabsår faktiske afholdte udgifter, der opkræves over driftsregnskabet over for lejerne.
- 16.2.38 Sælger sørger for afmelding af eventuelle betalingsordninger.
- 16.2.39 Refusionstilsvaret forrentes ikke.
- 16.2.40 Aflæsning af forbrugsmålere foretages kun i det omfang lejer ikke betaler udgifterne hertil direkte ovf. forsyningsværkerne. Sælger oplyser, at lejerne betaler forbrugsudgifter direkte ovf. forsyningsværkerne.

KØBESUMMEN OG DENNES BERIGTIGELSE

- 16.2.41 Købesummen andrager DKK 17.000.000, skriver kroner et ti syv millioner 00/100.
- 16.2.42 Såfremt Købesummen mod forventning skal tillægges moms, udgør grundlaget for beregning af moms den aftalte købesum, hvortil således lægges 25 %. Køber er forpligtet til at betale momsbeløbet til sælger på anfordring, dog ikke tidligere end det tidspunkt, hvor Køber har opnået og fået udbetalt momsrefusion fra SKAT. Sælger forpligter sig i givet fald til uden ophold at udstede moms faktura til Køber.
- 16.2.43 Købesummen deponeres på overtagelsesdagen i Sælgers bank på en til formålet oprettet deponeringskonto i sælgers navn med henvisning til deponeringsvilkår aftalt i denne aftale. Eventuelle renter fra overtagelsesdagen tilkommer Sælger.

Inden deponering sker skal sælgers bank over for Købers advokat skriftligt bekræfte kontonummer for deponeringskontoen samt, at kontoen tilhører Sælger.

- 16.2.44 Ved forsinket deponering af købesummen, der kan henføres til Købers forhold, tilskrives Sælger renter fra Overtagelsesdagen og frem til deponering sker med en rentesats p.a. svarende til Cibor 3 med tillæg af 5 %, dog mindst 5 %.
- 16.2.45 Købesummen frigives til Sælger, når berigtigende advokat giver meddelelse om, at endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst pr. overtagelsesdagen.
- 16.2.46 Af det deponerede beløb er berigtigende advokat berettiget til at indfri pantegæld og udgifter vedrørende ejendommen, som påhviler Sælger. Sådant indfrielse kan dog alene ske, når endeligt skøde er tinglyst med retsanmærkninger samt såfremt sælgers bank indestår for, at samtlige retsanmærkningerne slettes.

- 16.2.47 Købesummen fordeles som følger:

Grund	DKK	215.000,00
Installationer, herunder solcelleanlæg	DKK	1.678.500,00
Afskrivningberettigede bygninger	DKK	15.106.500,00

- 16.2.48 Den samlede købesum ændres ikke, selvom SKAT måtte foretage en anden fordeling af købesummen end anført ovenfor. Køber er indforstået med ikke at kunne rejse noget krav mod sælger i anledning heraf.
- 16.2.49 Sælger er forpligtet til at give Køber relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgiften. Pantebrev vedrørende prioritetsgæld må ikke uden skriftlig accept fra køber sendes til aflysning af tingbogen, førend det konstateres, at Købers pantebreve er indført i tingbogen.
- 16.2.50 Købesummen er beregnet på grundlag af den af Køber udarbejdede og vedlagte afkastberegning (udlejningsbudget). Er nettolejeindtægten vedrørende lejemålene pr. overtagelsesdagen lavere end forudsat i afkastberegningen, reguleres købesummen således, at differencen kapitaliseres efter et afkast på 5,85%.

GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN OG KONTRAKTER

- 16.2.51 Ejendommen overdrages uden gældsforpligtelser.
- 16.2.52 Sælger indestår for, at der ikke overtages medarbejdere i forbindelse med købet af ejendommen.
- 16.2.53 Køber overtager ikke nogen kontrakter i forbindelse med købet af ejendommen, fraset lejekontrakterne.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

- 16.2.54 Sælger oplyser, at ejendommen er frivilligt momsregistreret. I det omfang der påhviler en momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendommen, påhviler det Sælger at udfærdige en opgørelse herover. Sælgers revisor udfærdiger opgørelsen som fremsendes til købers advokat senest 3 uger efter overtagelsesdagen.

Sælger indsender til SKAT skemaer til Købers overtagelse af momsreguleringsforpligtelsen, og Køber overtager herefter eventuel momsreguleringsforpligtelse.

- 16.2.55 Parterne er enige om, at der er tale om en virksomhedsoverdragelse. Sælger eller Sælgers revisor sørger for anmeldelse heraf til SKAT inden for 8 dage efter overtagelsesdagen, jf. momslovens § 8.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL LOV OM SOMMERHUSE OG CAMPERING

- 16.2.56 Under henvisning til lov om sommerhuse og camping erklærer Køber, at den købte ejendom skal anvendes i et erhvervsformål, der ikke er omfattet af lovens § 1, nemlig til erhvervsmæssig udlejning til fastfood restaurant og drift af lade-station til køretøjer.

ENERGIMÆRKE

- 16.2.57 Sælger har udleveret gyldigt energimærke af den 23. oktober 2019. Vedlagt som bilag 2.7 til Aftalen. Køber kan ikke rejse krav mod sælger i anledning af indholdet af energimærket.

FORKØBSRET

- 16.2.58 Så længe Danske Koncept Restauranter A/S er lejer af ejendommen, har JE.D. ApS, i tilfælde af ejendommens overdragelse, hvad enten dette sker i form af frivillig overdragelse, kreditorforfølgning, herunder konkurs, rekonstruktion, men ikke tvangsauktion, forkøbsret til ejendommen, til den pris og vilkår en tredje-mand/selskab dokumenterbart har afgivet tilbud på ejendommen.
- 16.2.59 Forkøbsretten udnyttes derved, at Sælger eller kurator i situationen som om-handlet i pkt. 16.1 fremsender underretning til JE.D. ApS med behørig dokumen-tation for tredjemands tilbud. Såfremt tredjemands tilbud er betinget, er Danske JE.D. ApS berettiget til at kræve samme betingelser. JE.D. ApS skal således have tilbudt samme betingelser, som fremgår af tredjemands tilbud.
- 16.2.60 JE.D. ApS har herefter 5 (fem) hverdage til at fremsende skriftlig accept af til-buddet. Accepteres tilbuddet ikke, er forkøbsretten bortfaldet. Accepteres tilbuddet bliver JE.D. ApS berettiget og forpligtet i henhold til det fremsendte tilbud, og skal opfylde dette.
- 16.2.61 Forinden forkøbsretten aktiveres, kan ejer af ejendommen rette henvendelse til JE.D. ApS og meddele, at man påtænker at sælge ejendommen og vilkårene her-for. Ejer af ejendommen er berettiget til at forlange, at JE.D. ApS inden 7 (syv) hverdage efter henvendelsen, meddeler om vilkårene vil kunne accepteres af JE.D. ApS. JE.D. ApS er forpligtet til at meddele sin stillingtagen skriftligt til ejer af ejendommen inden 7 hverdage. Såfremt JE.D. ApS afviser at erhverve ejen-dommen på det anførte vilkår, er Sælger fritstillet til at overdrage til tredjemand forudsat vilkårene er de samme som tilbudt JE.D. ApS. Afviger vilkårene, således at ejendommen er overdraget på mere fordelagtige vilkår end tilbudt JE.D. ApS, er ejeren/Sælger erstatningsansvarlig over for JE.D. ApS efter dansk rets almin-delige regler, men skal uanset et påvist tab som minimum betale DKK 1.000.000,00 i konventionalbod. Konventionalboden indgår i erstatningen, og er

en del af købers tab, såfremt dette kan dokumenteres. Konventionalboden reguleres med udviklingen i nettoprisindekset fra den 1. januar 2024.

- 16.2.62 Forkøbsretten bortfalder ikke uanset, at den ikke udnyttes, men vedbliver at være i kraft så længe Danske Koncept Restauranter A/S lejer ejendommen.
- 16.2.63 Forkøbsretten kan begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen med respekt af samtlige eksisterende som kommende pantehæftelser uden særskilt påtæning. Påtaleretten tilkommer JE.D. ApS.

TINGLYSNING

- 16.2.64 Handlen berigtiges med elektronisk skøde af Købers advokat. Sælger udsteder enten tinglysningsfuldmagt til fordel for advokatfirmaet eller tinglysningsfuldmagt til fordel for egen rådgiver, der underskriver det oprettede elektroniske skøde. Alternativt underskriver sælger og køber det elektroniske skøde med NemID.

OMKOSTNINGER

- 16.2.65 De med overtagelsen forbundne afgifter (0,6 % + tinglysningsafgift) DKK 102.000 + DKK 1.750, i alt DKK 103.750 betales af parterne med halvdelen hver.
- 16.2.66 I øvrigt betaler parterne hver især omkostninger til egne rådgivere.
- 16.2.67 Colliers har medvirket som mægler på vegne af Sælger og udarbejdet købsaftalen.

BETINGELSER

- 16.2.68 Handlen er fra Sælgers side betinget af:
- At købesummen, herunder eventuel forrentning af denne, betales.
 - At overtagelsesdagen senest indtræder den 31. december 2022, eller et evt. senere tidspunkt, jf. pkt. 9.1, idet handlen i modsat fald bortfalder, uden at parterne har noget krav imod hinanden, bortset fra tilbagebetaling af allerede erlagte ydelser.
- 16.2.69 Handlen er fra Købers side betinget af:
- Køber erhverver ejendommen med henblik på gennemførelse af udbud af ejerandelene i køber. Såfremt køber ikke har opnået salg af samtlige ejerandele til overtagelse af ejendommen den 22. december 2022, er køber berettiget til at udskyde overtagelsesdagen, jf. pkt. 9.1. Køber kan dog også vælge - ved udsigt til ikke at få solgt ejerandelene i Køber - at meddele Sælger at handlen bortfalder. Sådant meddelelse kan også gives i tilfælde af, at Køber har udskudt overtagelsesdagen, og Køber vurderer, at ejerandelene i Køber ikke kan sælges inden den nye overtagelsesdag. Såfremt Køber ikke inden overtagelsesdagen (herunder en udskudt overtagelsesdag) har solgt ejerandelene i Køber bortfalder handlen, og ingen part kan rette noget krav mod den anden.
 - At der ikke uden samtykke fra Køber og långiver er foretaget ændringer af lejekontrakterne med lejerne.

- At lejemålene med lejerne er i kraft, og ikke er ophævet eller opsagt af lejerne på overtagelsesdagen.
- At lejemålene er uden væsentlige mangler.
- At leje samt omkostninger ud over lejen er betalt og fortsat betales uden indsigelse af lejerne, herunder at der er fremlagt dokumentation for at lejerne har stillet de iht. lejekontrakterne aftalte sikkerheder, herunder sådanne som skal stilles af tredjemand på lejernes foranledning.
- At de i pkt. 5.4, pkt. 6.4-pkt. 6.9, og pkt. 7.7 anførte forhold, er opfyldt/fortsat gældende på Overtagelsesdagen.

Aarhus, den 10. november 2022



Peter Hyldahl Ebbesen, Advokat (H), Partner