

JURIDISK DUE DILIGENCE RAPPORT

Morten Børups Gade 8 og 10, 8000 Aarhus C

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|----|---|----|
| 1 | INDLEDNING..... | 3 |
| 2 | PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN..... | 6 |
| 3 | TINGBOGSOPLYSNINGER..... | 6 |
| 4 | BBR-MEDDELELSE..... | 8 |
| 5 | EJENDOMSDATARAPPORT | 8 |
| 6 | EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER..... | 9 |
| 7 | MOMS | 10 |
| 8 | PLANMÆSSIGE FORHOLD..... | 10 |
| 9 | ENERGIMÆRKNING | 10 |
| 10 | MILJØOPLYSNINGER | 11 |
| 11 | FORSIKRINGSFORHOLD..... | 11 |
| 12 | VERSERENDE SAGER OG TVISTER..... | 12 |
| 13 | ANDRE DOKUMENTER | 12 |
| 14 | LEJEFORHOLD | 13 |
| 15 | KØBSAFTALE | 17 |
| 16 | FORRETNINGSBETINGELSER | 17 |

1 INDLEDNING

1.1 Introduktion

Blue Capital A/S og K/S Aarhus, Morten Børups Gade under stiftelse ("**BC**" eller "**Køber**") har anmodet Gangsted Advokatfirma om at gennemføre en juridisk due diligence i forbindelse med BC/Købers forhandlinger med Frands Illum Ejendomme ApS ("**Sælger**"), om BC/Købers erhvervelse af matr.nr. 100 Marselisborg, Århus Grunde, beliggende Morten Børups Gade 8, 8000 Aarhus C ("**Ejendom 1**") og matr.nr. 101 Marselisborg, Århus Grunde, beliggende Morten Børups Gade 10, 8000 Aarhus C ("**Ejendom 2**"). Ejendom 1 og Ejendom 2 benævnes samlet "**Ejendommene**".

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

De forhold, som vi har undersøgt fremgår nedenfor under pkt. 1.2. Der henvises i øvrigt til forretningsbetingelser for Gangsted Advokatfirma under rapportens pkt. 16.

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 Ejendommene.

Vores gennemgang har således dels haft til formål at kunne give BC/Køber et passende detaljeret indtryk af Ejendommenes 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 Ejendommene.
- Forhold, som efter vores vurdering kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommenes værdi eller de vilkår i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommene.
- Forhold, som i øvrigt er af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers overvejelser om at erhverve Ejendommene.

Vores gennemgang af Ejendommenes juridiske forhold omfatter:

- 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.
- Forsikringsforhold.
- Verserende sager og tvister.
- Lejeforhold.

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

Vores gennemgang af Ejendommenes forhold omfatter ikke:

- 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 Ejendommene.
- 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 afstandsforhold, 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 pkt. 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 Rapportens struktur

Rapporten indeholder en beskrivelse af grundlaget og forudsætningerne for rapportens udarbejdelse. Rapporten indeholder derudover en gennemgang af Ejendommenes 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 gennemgang af Ejendommenes forhold omfatte en redegørelse af forhold, som kan medføre, at Ejendommene efter vores opfattelse ikke bør erhverves, eller forhold, som har væsentlig betydning for Købers vurdering af Ejendommenes pris eller øvrige vilkår for erhvervelse af Ejendommene.

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

1.4 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.

1.5 Modtagere

Rapporten er udarbejdet udelukkende til Købers brug i forbindelse med Købers overvejelser om at erhverve Ejendommene. 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 14. december 2018



Thomas Lufik

2 PRÆSENTATION AF EJENDOMMEN

2.1 Ejendom 1

Ejendom 1 udgøres af matr.nr. 100 Marselisborg, Århus Grunde med tinglyst adresse Morten Børups Gade 8, 8000 Aarhus C

Ejendom 1's tinglyste areal udgør 240 m² heraf vej med 0 m².

2.2 Ejendom 2

Ejendom 2 udgøres af matr.nr. 101 Marselisborg, Århus Grunde med tinglyst adresse Morten Børups Gade 10, 8000 Aarhus C

Ejendom 2's tinglyste areal udgør 703 m² heraf vej med 0 m².

3 TINGBOGSOPLYSNINGER

3.1 Adkomst

Ejendommens adkomsthaver i henhold til tingbogsattester dateret den 24. oktober 2018 er Frands Illum Ejendomme ApS, CVR-nr. 33154992 (Sælger).

3.2 Hæftelser

Der er tinglyst følgende hæftelser på Ejendommene:

| Hæftelse | Dato | Valuta | Hovedstol |
|-------------------------------------|-------------|---------------|------------------|
| Realkreditpantebrev (Nordea Kredit) | 15.12.2014 | EUR | 2.441.100 |
| Realkreditpantebrev (Nordea Kredit) | 15.12.2014 | EUR | 771.600 |
| Ejerpantebrev (Nordea) | 08.12.2011 | DKK | 13.000.000 |
| Afgiftspantebrev | 12.12.2011 | DKK | 58.000 |

Ved Sælgers indfrielse af Nordea Kredit udgør realkreditpantebrevene for Køber i DKK en samlet stempelværdi på ca. DKK 359.559, idet vi dog tager forbehold for præcis omregning af kursen på euroen.

Såfremt Køber overtager ejerpantebrevet og ved indfrielse af Nordeas underpant, udgør ejerpantebrevet en stempelværdi på DKK 195.000.

3.3 Servitutter Ejendom 1

Der er i henhold til Tingbogsattesten tinglyst følgende servitutter på Ejendom 1:

| Dato | Titel |
|-------------|--|
| 16.10.1978 | Dok om at ejendommen stedse skal have samme ejer matr. 101 |
| 14.09.2011 | Belysning af overdækket sti |

Vi har gennemgået ovenstående servitutter, og har i den forbindelse følgende bemærkninger:

- 3.3.1 Servitut tinglyst den 16.10.1978 - Dok om at ejendommen stedse skal have samme ejer matr. 101

Det følger af servituten at Ejendom 1 og Ejendom 2 altid skal have samme ejer. Aarhus Kommune er påtaleberettiget, og deklarationen kan alene begæres afløst med tilladelse af Aarhus Kommune, og kun såfremt de krav, som Aarhus Kommune tidligere har stillet om betaling af parkeringsfondsbidrag, genopfyldes.

- 3.3.2 Servitut tinglyst den 14.09.2011 – Belysning af overdækket sti

Det følger af servituten, at ejeren af Ejendommene skal etablere belysning af overdækket offentligt stiareal mellem Ejendommene og afholde alle udgifter til vedligeholdelse og rengøring af loft, vægge og belysning samt sikre at stiaarealet henligger frit tilgængeligt.

Servituten giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

3.4 Servitutter Ejendom 2

Der er i henhold til Tingbogsattesten tinglyst følgende servitutter på Ejendom 2:

| Dato | Titel |
|------------|--|
| 24.08.1957 | Dok om byggevedtægt |
| 16.10.1978 | Dok om at ejendommen stedse skal have samme ejer matr. 101 |
| 14.09.2011 | Belysning af overdækket sti |

Vi har gennemgået ovenstående servitutter, og har i den forbindelse følgende bemærkninger:

- 3.4.1 Servitut tinglyst den 24.08.1957 - Dok om byggevedtægt

Det følger af servituten, at ejeren af Ejendom 2 i forbindelse med byggetilladelse af 17. november 1956, er forpligtet til at (i) anlægge anvist vej, når kommunen kræver det og (ii) tillader indkørsel over ejendom 2, når den anlagte vej videreføres til Søgade, og (iii) at ejeren skal indgå på, at arealet mellem den nye byggelinje og den gamle gadelinje vederlagsfrit udlægges til gade, når som kommunen måtte forlange det.

Baseret på tinglysningsrids vedlagt servituten er det vores vurdering, at det af servituten omfattede vejareal er identisk med det stiareal, som er omfattet af servitut tinglyst den 14.09.2011.

Aarhus Kommune har således – mere end 50 år efter servituten blev tinglyst -ikke forholdt sig til, hvorledes det pågældende areal skal benyttes, og servituten er derfor efter vores vurdering ikke længere af betydning for Ejendommen.

3.4.2 Servitut tinglyst den 16.10.1978 - Dok om at ejendommen stedse skal have samme ejer matr. 101

Servitutten er identisk med servitutten gennemgået under pkt. 3.3.1.

3.4.3 Servitut tinglyst den 14.09.2011 – Belysning af overdækket sti

Servitutten er identisk med servitutten gennemgået under pkt. 3.3.2.

4 BBR-MEDDELELSE

4.1 BBR-Meddelelse Ejendom 1

Sælger har fremlagt BBR-Meddelelse for Ejendom 1, dateret 13. november 2018.

Det fremgår af BBR-Meddelelse for Ejendom 1, at bygningen er opført i 2012 og har et samlet bebygget areal på 163 m² og et samlet erhvervsareal på 433 m².

Varmeinstallation er oplyst som værende fjernvarme.

BBR-Meddelelsen for Ejendom 1 giver ikke anledning til bemærkninger.

4.2 BBR-Meddelelse Ejendom 2

Sælger har fremlagt BBR-Meddelelse for Ejendom 2, dateret 13. november 2018.

Det fremgår af BBR-Meddelelsen for Ejendom 2, at bygningen er opført i 1920 og ombygget i 1977. Ejendom 2 har et bebygget areal på 430 m² og et samlet erhvervsareal på 968 m²

Varmeinstallation er oplyst som værende fjernvarme.

BBR-Meddelelsen for Ejendom 2 giver derudover ikke anledning til bemærkninger.

5 EJENDOMSDATARAPPORT

Ejendomsdatarapporterne for Ejendommene er dateret den 25. oktober 2018.

Vi har gennemgået ejendomsdatarapporternes indhold, som udgør et samlet overblik over offentlige registreringer vedrørende Ejendommene.

Ejendomsdatarapporternes indhold giver ikke anledning til forbehold eller bemærkninger i forhold til Købers fremtidige anvendelse af Ejendommen til udlejning.

Vi bemærker for en ordens skyld, at det fremgår af Ejendomsdatarapporterne, at Ejendommene er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).

Køber skal derfor være opmærksom på, at der er risiko for at Ejendommene på et tidspunkt kan blive pålagt at etablere separat kloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning), hvilket kan medføre omkostninger for Ejendommens ejer.

Det fremgår af ejendomsdatarapporterne, at årstallet for planlagt ændring af status fra fælleskloakeret til separat kloakeret er anført til 2016 med ikrafttrædelse 2085.

6 EJENDOMSVURDERING OG EJENDOMSSKATTER

6.1 Ejendomsvurdering.

Ejendom 1's seneste offentlige vurdering er fra 2013. Ejendom 2's seneste offentlige vurdering er fra 2012.

- Ejendom 1 er vurderet til DKK 8.400.000 heraf grundværdi med DKK 1.008.000. Ejendom 2 er vurderet til DKK 17.000.000 heraf grundværdi med DKK 2.952.600.

Ejendom 1 er ikke aktuelt pålagt dækningsafgift, da Ejendom 1 er registreret som privathospital. Det er vores vurdering, at Ejendom 1 bliver dækningsafgiftspligtig fra 2019, hvilket vil medføre en betydelig stigning i skatter og afgifter på Ejendom 1.

Baseret på lejekontrakternes formulering i afsnit vedrørende skatter og afgifter er det vores vurdering, at fremtidige stigninger i de skatter og afgifter, som pålignes Ejendommene, herunder eventuelle nye skatter og afgifter, kan medføre en regulering af lejen i henhold til reglerne herom i erhvervslejeloven.

I den fremlagte ejendomsvurdering fra 2012 for Ejendom 2, er der anført en dækningsafgiftspligtig forskelsværdi på DKK 14.047.400.

Vi gør opmærksom på, at Ejendommens vurderinger, og dermed de på Ejendommene hvilende skatter og afgifter kan ændres, når suspensionen af ejendomsvurderinger ophæves, hvilket forventeligt sker i 2019. Baseret på lejekontrakternes formulering i afsnit vedrørende skatter og afgifter er det vores vurdering, at fremtidige stigninger i de skatter og afgifter, som pålignes Ejendommene, herunder eventuelle nye skatter og afgifter, kan medføre en positiv regulering af lejen i henhold til reglerne herom i erhvervslejeloven.

6.2 Ejendomsskatter

I henhold til ejendomsskattebilletten for 2018 udgør de på Ejendom 1 hvilende skatter og afgifter DKK 15.778,63 og for Ejendom 2 DKK 126.558,23 (inklusive dækningsafgift).

Ejendom 1 er aktuelt ikke pålagt dækningsafgift, jf. pkt. 6.1.

Aarhus Kommunes sats for dækningsafgift på erhvervsjendomme udgør p.t. 5,75 promille men nedsættes efter det oplyste til 5 promille i 2019.

7 MOMS

Det følger af den fremlagte salgsoptilling, at Ejendommene ikke er momsregistreret, hvorfor der ikke opkræves moms af lejen.

Vi bemærker i samme forbindelse, at der således heller ikke hviler en momsreguleringsforpligtelse på Ejendommene.

8 PLANMÆSSIGE FORHOLD

8.1 Kommuneplan

Ejendommene er omfattet af Aarhus Kommunes kommuneplan 2017.

Ejendommene er en del af rammeområde 010317BL

Områdets anvendelse er fastlagt til bolig- og erhvervsformål. Området kan desuden anvendes til offentlige formål, herunder institutioner og faciliteter til fritids- og kulturformål.

Rammeområdet har fastsat et max etageantal på 4.

For at opnå en god bygningsmæssig helhedsvirkning kan der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygningsprojekter, der vedrører bebyggelsens ydre, stilles særlige krav til bygningernes proportionering, taghældning, tagkviste, materialevalg mv.

Den maksimale bebyggelsesprocent er anført karrévis til 140.

8.2 Lokalplaner

Ejendommene er ikke omfattet af lokalplaner, hvorfor det er kommuneplanens rammebestemmelser, der afgør anvendelsesmuligheder.

9 ENERGIMÆRKNING

Ejendom 1's energimærke er dateret den 17. oktober 2012 og er gyldig indtil den 17. oktober 2022.

Ejendommen er energimærket i kategori A₂.

Ejendom 2's energimærke er dateret den 4. april 2018 og er gyldig indtil den 4. april 2028.

Ejendommen er energimærket i kategori C.

Energimærkerne indeholder derudover oplysninger af teknisk karakter og vil ikke blive kommenteret yderligere.

10 MILJØOPLYSNINGER

10.1 Jordforureningsattest

I henhold til jordforureningsattest dateret den 25. oktober 2018, er Ejendom 1 ikke kortlagt som forurennet.

Ejendom 2 er udgået før kortlægning, hvilket betyder, at der er foretaget en oprensning eller lokaliteten er frikendt på baggrund af de historiske oplysninger.

Ejendommene er beliggende i byzone og er som følge heraf kortlagt som lettere forurennet efter bestemmelser herom i jordforureningsloven, hvilket omfatter alle arealer beliggende i byzone.

Ejendommens forureningsmæssige status giver ikke anledning til yderligere bemærkninger, idet denne ikke er af betydning for Købers udnyttelse af Ejendommene til udlejning.

10.2 Geoteknisk rapport

I forbindelse med planlægning af nyt byggeri på Ejendommene i 2011 er der blevet udarbejdet en miljøteknisk undersøgelse og en geoteknisk undersøgelse. Undersøgelserne er udført af GEO. Undersøgelserne er af teknisk karakter og vil ikke blive kommenteret yderligere. Vi anbefaler at Køber medtager dokumentationen i sin tekniske due diligence.

11 FORSIKRINGSFORHOLD

Sælger har fremlagt forsikringscertifikat fra Willis Towers Watson, hvoraf fremgår, at Sælger har tegnet forsikring i Codan Forsikring under policenr. 9006468893 med ikrafttrædelse den 1. januar 2014.

Det fremgår af forsikringscertifikatet, at der er tale om en all risk forsikring omfattende bygning, løsøre og driftstab.

Det fremgår af forsikringscertifikatet, at bygningen er omfattet af følgende forsikringsdækninger:

- Hus- og grundejeransvarsforsikring.
- Svamp og insekt.
- Glas og kumme inkl. skilte/lysbånd mv.
- Udvidet rørskade inkl. stikledning.
- El-skade.
- Jordskade.
- Huslejetab.

- Restværdi – 50%.

Der fremgår ikke væsentlige forbehold af forsikringscertifikatet i relation til bygningernes forsikringsdækning, og Ejendommenes eksisterende forsikringsforhold giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Vi gør opmærksom på, at Køber skal foranledige forsikring af Ejendommenes bygninger med virkning fra og med overtagelsesdagen.

12 VERSERENDE SAGER OG TVISTER

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

13 ANDRE DOKUMENTER

13.1 Byggeteknisk rapport

Sælger har fremlagt en byggeteknisk rapport dateret 2. september 2017 vedr. vandindtrængning gennem parkeringsdæk i parkeringskælderen samt gennem samlinger i gulv og vægge, udarbejdet af Nieland, Rådgivende Ingeniører.

Rapporten indeholder anbefalinger om både udvendige og indvendige forbedringer, herunder etablering af ny membran og tætte samlinger. Det fremgår af rapporten, at såfremt der ikke udføres tiltag for standsning af fugtindtrængen, vil der ske en forøgelse af nedbrydningen af beton samt opfugtning af armering, hvorved armering rustet yderligere med risiko for svigt. I rapporten anbefales det også, at der laves prøveboring i armering for at afklare tilstand af armering.

Rapporten er af teknisk karakter og vil ikke blive kommenteret yderligere. Vi anbefaler at Køber medtager dokumentationen i sin tekniske due diligence samt Købers byggetekniske rådgiver forholder sig til, om forholdet giver anledning til forbehold.

13.2 Vejbidrag

Det fremgår af oplysninger fra nuværende administrator, at der årligt betales et vejbidrag til Aarhus Kommune med ca. DKK 11.000.

Sælger har ikke fremlagt oplysninger i relation hertil, og der er ikke tinglyst noget på Ejendommene herom.

Under due diligence er det konstateret, at det årlige vejbidrag vedrører et areal på ca. 13 m² (en rampe), som betjener Ejendommene, og som er beliggende udenfor Ejendommenes matrikelskel. Vi gør opmærksom på, at rampen efter vores vurdering er af vigtig betydning i forhold til mulighederne for at fastholde niveaufri adgang til Ejendommene.

På forespørgsel har Aarhus kommune oplyst, at man ikke ønsker at sælge det pågældende areal, idet man ikke kan udelukke, at arealet skal anvendes i forbindelse med en eventuel senere vejudvidelse. I samme forbindelse nævnes det, at der ikke er aktuelle planer om vejudvidelse. Derfor fortsætter "lejeforholdet" (tilladelsen), som Aarhus Kommune mener kan opsiges med 3 mdr. varsel.

14 LEJEFORHOLD

14.1 Indledning

Ejendommene består i henhold til salgsopstillingen i sagen af i alt 9 lejemål, der alle er udlejet til speciallægeklinikker. Derudover er der arealer i kælder, der for nogle arealers vedkommende er en del af den enkelte lejekontrakt og for andre arealers vedkommende udgør fællesarealer for Ejendommene, ligesom der er parkeringspladser i kælderen.

Vi har gennemgået erhvervslejekontrakterne ("**Kontrakterne**"), der er gældende for Ejendommene, og det er vores indtryk, at Kontrakterne er baseret på en markedskonform standard erhvervslejekontrakt.

Vi har i vores gennemgang af Kontrakterne lagt til grund, at Køber har foretaget egen gennemgang af disse, og således er bekendt med lejevilkårene. Vores gennemgang af centrale lejevilkår nedenfor er således en opsummering af de væsentligste vilkår i Kontrakterne, herunder med bemærkninger om eventuelle forhold, der giver anledning til, at Køber skal være særligt opmærksom i forhold til særlige forhold aftalt i Kontrakterne samt eventuelle risici (økonomiske såvel som andre), som efter vores vurdering er forbundet med Kontrakterne.

Hvor det er relevant, har vi foretaget henvisning til en eller flere konkrete erhvervslejekontrakter.

Der henvises i øvrigt til vedhæftede bilag vedrørende vores specifikke gennemgang af de enkelte lejekontrakter.

14.2 Væsentlige lejevilkår, særlige forhold mv.

14.2.1 Det lejedes omfang

Kontrakterne beskriver det lejedes omfang i forhold til antal m² omfattende dels lejemålet og dels lejemålets andel af Ejendommenes adgangs- og fællesarealer.

Det fremgår af Kontrakterne, at der som bilag er vedlagt en opmåling udført af landinspektør af konkrete lejemål. Det fremgår endvidere, at såfremt opmålingen er fejlbehæftet og lejemålets faktiske m² antal dermed afviger fra det i den relevante kontrakt anførte, vil dette ikke kunne danne grundlag for krav om regulering af lejen.

Det fremhæves dog, at der er divergens mellem de udlejede arealer i henhold til Landinspektøropmåling fra LE 34 og BBR. Hertil kommer, at der tillige er divergens mellem de opmålte og udlejede arealer. Alt i alt medfører dette, at det ikke kan udelukkes, at der er en vis risiko for, at en lejer vil forsøge at rejse et krav om regulering af leje på baggrund af det forhold, at lejemålet reelt er mindre end hvad der fremgår af den indgåede lejekontrakt. Hvorvidt et sådant krav er berettiget eller ej, og kan begrunde lejenedsættelse, er på det foreliggende grundlag svært at vurdere, idet der jf. nedenfor skal væsentlige afvigelser til, ligesom lejen for et erhvervslejemål er fastsat på grundlag af en række andre faktorer end lejemålets størrelse alene.

Der er en af Kontrakterne, som ikke indeholder forbehold om opmålingsfejl. For så vidt angår denne kontrakt er det vores vurdering, at der, forudsat, at der er tale om en væsentlig afvigelse mellem det faktiske areal og det i kontrakten anførte areal, kan være mulighed for, at hver af parterne kan kræve lejen reguleret så den afspejler de faktiske arealer.

Det er dog ligeledes vores vurdering, at der skal være tale om ganske væsentlige afvigelser, idet lejen for et erhvervslejemål er fastsat på grundlag af en række faktorer, hvoraf arealet naturligvis udgør en væsentlig faktor, men ikke er den eneste faktor.

14.2.2 Det lejedes anvendelse

Det fremgår af samtlige Kontrakter, at det konkrete lejemål skal anvendes til lægeklinik af enhver art (i nogle kontrakter anført som speciallægeklinik).

Anvendelsesbestemmelse har betydning i forhold til Kontrakternes bestemmelser vedrørende fremleje og afståelse, og vi henviser herom til pkt. 14.2.8 nedenfor.

Vi bemærker dog, at lejerne ikke uden udlejers samtykke vil kunne benytte lokalerne til andet formål end det som fremgår af Kontrakterne.

14.2.3 Stand ved ikrafttrædelse og opsigelse

Det fremgår af Kontrakterne, hvilken stand det enkelte lejemål havde ved lejers overtagelse. Ca. halvdelen af lejemålene er overtaget nyistandsat og skal afleveres som sådan.

Den øvrige del af lejemålene er overtaget i den stand de var på overtagelsestidspunktet og som besat af lejeren og skal afleveres af lejeren i samme stand.

Den fotodokumentation/registrering af lejemålenes stand, der henvises til i lejekontrakterne mangler, og for så vidt angår de af lejemålene, som skal afleveres i samme stand som de blev overtaget, er det således vanskeligt at dokumentere omfanget af lejers forpligtelser.

Det er vores vurdering, at udlejer i disse lejemål er afskåret fra at kræve nyistandsættelse, men udlejer kan dog kræve, at disse lejemål afleveres i en stand, der er i overensstemmelse med lejers opfyldelse af sin indvendige vedligeholdelsespligt.

For disse lejemål må udlejer derfor påregne istandsættelsesomkostninger i forbindelse med genudlejning.

14.2.4 Lejen og regulering heraf

Det er generelt omfattet af Kontrakterne, at den årlige leje reguleres i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset. Flertallet af Kontrakterne indeholder derudover en minimumsregulering på mellem 1,5% og 2,5%.

I tillæg til ovenstående aftalte regulering af lejen kan begge parter som hovedregel kræve lejen reguleret til markedsleje i overensstemmelse med reglen i erhvervslejelovens § 13.

14.2.5 Ejendomsskatter og afgifter

Det er overfor os oplyst, at der ikke i tillæg til lejen sker opkrævning af det enkelte lejemåls andel af Ejendommenes skatter og afgifter.

På baggrund af vores gennemgang af Kontrakternes bestemmelse omkring skatter og afgifter er det vores vurdering, at Kontrakterne ikke opfylder erhvervslejelovens bestemmelser med henblik på, at udlejer lovligt kan opkræve skatter og afgifter i tillæg til lejen.

I den situation, hvor skatter og afgifter ikke lovligt kan opkræves i tillæg til lejen er disse omfattet af den leje, som lejer betaler, ligesom erhvervslejelovens regler omkring lejeregulering som følge af ændringer i skatter og afgifter finder anvendelse.

Udlejer kan således med hjemmel i erhvervslejelovens § 10 kræve lejen reguleret som følge af forøgelse af de skatter og afgifter, der hviler på Ejendommen.

Vi anbefaler, at udlejer fremtidigt ikke opkræver skatter og afgifter i tillæg til lejen, og vi gør derudover opmærksom på, at såfremt der er lejere, som indtil nu er blevet opkrævet skatter og afgifter i tillæg til lejen kan disse lejere kræve sådanne beløb tilbagebetalt for en periode på 3 år (løbende 3 år tilbage). Dette forhold er afdækket i købsaftalen.

14.2.6 Forbrugsudgifter og fællesudgifter

Forbrugsudgifter

Lejerne betaler i tillæg til lejen udgifter til varme samt diverse fællesudgifter. Vi har noteret os, at disse omkostninger som hovedregel er specificeret i Kontrakterne og derfor efter vores vurdering lovligt kan opkræves hos lejerne.

Der er dog visse undtagelser til ovenstående i forhold til specifikationen i kontrakterne, hvilket er drøftet med Køber, herunder risiko i form af manglende specifikation.

Fællesudgifter

Der er fremlagt kopi af fællesregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017 for lejemålene.

Indledningsvist skal det fremhæves, at der er skiftet administrator, således at Salling Administration varetager/har varetaget udarbejdelse af fællesregnskab. Ved fremsendelse af fællesregnskaberne anfører Salling Administration, at man ved sammenligning med tidligere års fællesregnskaber stadig har lidt høje udgifter. Man har imidlertid i samarbejde med ejer iværksat en række driftsmæssige ændringer og resultatet af disse ændringer vil først slå igennem på fællesregnskabet for 2018. På grund af disse forhold har ejer/sælger tilgodeset lejerne i fællesregnskabet 2017 med en samlet dekort på kr. 50.000 i forhold til de faktiske afholdte udgifter for hele ejendommen. Der er således givet en forholdsmæssig dekort på samtlige lejerers driftsregnskab. Ved denne due diligence har vi ikke i øvrigt arbejdet os ned i tallene med henblik på en konstatering af, hvorvidt det er realistisk at der fremadrettet vil være yderligere besparelser som anført af Salling Administration. Køber skal være opmærksom på dette.

14.2.7 Depositum

Lejerne har som hovedregel stillet kontant depositum til sikkerhed for lejernes forpligtelser i medfør af Kontrakterne.

14.2.8 Fremleje og afståelse

Vi gør opmærksom på, at der er risiko for, at lejere, som har ret til fremleje/afståelse, herunder hvor udlejer ikke kan undlade at godkende medmindre udlejer har saglig indsigelse, kan fremleje/afstå til formål, som kan være i konkurrence med andre lejere i Ejendommene.

I denne forbindelse er der nogle af Kontrakterne, som indeholder et forbud mod konkurrerende virksomhed, og situationen er derfor den, at udlejer kan risikere, at en afståelse/fremleje af et lejemål kan medføre et brud på konkurrenceforbud i en anden lejekontrakt, hvilket efter vores vurdering udgør væsentlig og dermed hævebegrundende misligholdelse.

Vi anbefaler, at denne udfordring håndteres enten ved, at der indgås tillæg til Kontrakterne, hvoraf fremgår, at der ikke kan afstås til formål, der er i strid med konkurrenceforbuddene i andre kontrakter (disse formål skal specifikt nævnes).

Alternativt skal en sådan situation håndteres konkret når/hvis den opstår, men der er som anført risiko for, at udlejer kommer i en misligholdelsessituation, som kan begrunde, at en lejer hæver kontrakten og kan kræve erstatning. Erstatning kan bl.a. omfatte udgifter til erstatningslejemål (prisforskel mellem nyt lejemål og lejemålet i Ejendommene) og flytteomkostninger.

14.2.9 Vedligeholdelse

Fordelingen af forpligtelserne til vedligeholdelse og renholdelse følger i Kontrakterne en markedsstandard, hvor lejerne er forpligtet til at sørge for indvendig vedligeholdelse af lejemålene omfattende bl.a. maling, tapetsering, gulve, installationer, indvendige bygningsdele herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, toiletkummer, vaskekummer, haner, vand-låse og forsyningsinstallationer.

Afgrænsninger af lejerens vedligeholdelsespligt er lejemålets rammer.,

Udlejer er ansvarlig for udvendig vedligeholdelse og renholdelse.

Vi gør opmærksom på, at hvor det ikke specifikt er nævnt i Kontrakterne, omfatter lejers vedligeholdelsespligt ikke en pligt til fornyelse.

14.2.10 Sager med lejere

I forbindelse med Købers due diligence har Sælger fremlagt oplysninger om 2 tidligere sager vedrørende uoverensstemmelser med lejere i Ejendommene. Sagerne er afsluttede, og vil derfor ikke blive behandlet yderligere her, og Køber er gjort bekendt med sagerne og de heri indeholdte problemstillinger og løsninger i form af nye allonger til lejekontrakterne.

15 KØBSAFTALE

Købsaftalen er i sin helhed betinget af fuldtegning af Købers udbud af Ejendommene.

Herudover er købsaftalen betinget af Sælgers indhentelse af underskrifter på allonger vedrørende lejemål 1, 3 (lejekontrakt) og 9.

Købsaftalen er fra Sælgers side betinget af Købesummens betaling.

I købsaftalen er der indarbejdet en række forpligtelser for sælger vedrørende ejendommene. Det fremhæves i denne forbindelse, at der under due diligence ikke er foretaget en vurdering af Sælgers bonitet, men Køber har adgang til tilbagehold i købesummen vedrørende en række af Sælgers forpligtelser, herunder vedrørende leje garanti, kapitaliseret vejbidrag og istandsættelse af Ejendommene i øvrigt, jf. rapport fra Niras A/S .

16 GENNEMGANG LEJEKONTRAKTER

Som bilag til denne due diligence rapport vedhæftes skema vedrørende vores gennemgang af lejekontrakter.

17 FORRETNINGSBETINGELSER

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

17.1 Opdraget

Gangsteds opdrag omfatter juridisk rådgivning og afgrænses i samarbejde med klienten.

17.2 Instrukser

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

17.3 Konflikter

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

17.4 Kreditoplysninger

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

17.5 Fortrolighed

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

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

17.6 Honorar

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

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

17.7 Opdragets varighed

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

17.8 Ansvarsbegrænsning

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

Gangsteds ansvar omfatter ikke ansvar for driftstab, tidstab, avancetab, goodwill eller lignende indirekte tab.

Derudover gælder følgende begrænsninger i Gangsteds ansvar:

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

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

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

17.9 Arkivering

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

17.10 Markedsføring

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

17.11 Gældende ret og klager

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

Gangsted er underlagt de Advokatetiske Regler, som udstedes af Advokatsamfundet. Klienten kan indbringe klager over advokatens adfærd og/eller det beregnede salær for Advokatnævnet. De Advokatetiske Regler kan findes på www.advokatsamfundet.dk, og Advokatnævnet har følgende adresse:

Advokatnævnet
Kronprinsessegade 28
1306 København K
www.advokatsamfundet.dk/advokatnaevnet.aspx

Den europæiske platform for online tvistbilæggelse (OTB-plattformen) har følgende link:

<https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=DA>

Ovenstående oplysninger om klageadgang fremgår ligeledes af Gangsteds hjemmeside www.gangsted.dk.

Eventuelle tvister om Gangsteds rådgivning er undergivet dansk ret og danske domstoles enekompetence.

17.12 Særligt om dækning af indskud på advokaters klientbankkonti

Pr. 1. juni 2015 trådte regler i kraft, som begrænser dækning af klienters indskud på klientkonti til EUR 100.000 pr. klient pr. pengeinstitut.

Indskud, der er indsat på en klientkonto inden den 1. juni 2015 bevarer deres nuværende dækning, indtil indskuddene kan udbetales til den berettigede. Det er en betingelse, at indskuddene er indbetalt før tidspunktet for lovens ikrafttræden. Bestemmelsen er kun relevant i de tilfælde, hvor indskuddene ikke kan udbetales eller overføres til den endeligt berettigede.

Indskud, der indskydes på en klientbankkonto den 1. juni 2015 eller senere, er således ikke fuldt ud dækket, men alene dækket efter de almindelige regler om dækning op til EUR 100.000 pr. klient pr. pengeinstitut.

Derudover vil en række særlige indskud være dækket:

- Indskud i forbindelse med transaktioner vedrørende fast ejendom (privates boliger) med indtil EUR 10 mio. i indtil 12 måneder fra indsættelse af beløbet.
- Indskud med et særligt socialt formål i henhold til lov med indtil EUR 150.000 pr. indskyder i indtil 6 måneder fra indsættelse af beløbet.
- Indskud som følge af erstatning eller godtgørelse i henhold til lov for skader forvoldt ved kriminalitet eller fejlagtig domsfældelse med indtil EUR 150.000 pr. indskyder i indtil 6 måneder fra indsættelse af beløbet.
- Pensionsopsparingskonti i henhold til lov dækkes fuldt ud.

En klient (både juridiske og ikke-juridiske personer) med indskud i samme pengeinstitut som Gangsteds klientbankkonti (Jyske Bank A/S) vil ikke opnå dobbeltdækning.

Det er vigtigt, at klienten er opmærksom på, om Gangsted og klienten benytter samme pengeinstitut (Jyske Bank A/S).

Gangsted beder klienten oplyse, hvis denne benytter samme pengeinstitut som Gangsted og i givet fald, hvor stort et indestående klienten har i pengeinstituttet for at klarlægge dækningsomfanget i henhold til ovenstående regler.