

ADVOKATERKLÆRING

Advokatfirmaet Poul Schmith har som advokat for Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV, fungeret som juridisk rådgiver i forbindelse med erhvervelse af ejendommene, beliggende Mariagervej 59 og 65, 8920 Randers NV ("Ejendommen").

Vi har i den forbindelse foretaget en sædvanlig juridisk gennemgang af Ejendommens forhold, planforhold, kontraktforhold og eventuelle tvister ("Ejendommens Juridiske Forhold") og på grundlag heraf udarbejdet en juridisk due diligence rapport ("Rapporten") dateret 26 oktober 2021 for Ejendommen, som er udleveret til Blue Capital A/S og K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV. Rapporten udgør en integreret del af prospektmaterialet. Vi har også gennemgået prospektet i relation til oplysninger vedrørende Ejendommens Juridiske Forhold. Baseret på vores gennemgang er Ejendommens Juridiske Forhold i prospektet i al væsentlighed beskrevet korrekt og fyldestgørende.

Vores vurdering er udelukkende baseret på en gennemgang af Ejendommens Juridiske Forhold. Vi har således bl.a. ikke gennemgået eller rådgivet om forretningsmæssige forhold, jordbundsforhold, fundering/geoteknik og miljømæssige forhold, museumslovens krav/fortidsminder, miljøforhold, vedligeholdelsesstand, installationer og tekniske forhold, kontrol af arealer, gennemgang af drifts- og forbrugsafgifter samt budgetter herfor for så vidt angår korrektheden af disse, verifikation af lejeniveauer i forhold til lovgivning, markedsstandard m.v., finansierings- og hæftelsesmæssige forhold, byggelinjer, højde- og afstandsforhold, skelforhold, faktisk anvendelse, entrepriseretlige forhold, byggetekniske forhold samt øvrige tekniske forhold, ligesom vi heller ikke har haft lejlighed til at besøge Ejendommen.

Vi har ikke konstateret juridiske forhold, som efter vores vurdering er af en sådan karakter, at de (samlet eller hver for sig) (i) giver os anledning til at fraråde Køber at erhverve Ejendommen, (ii) kan have væsentlig indflydelse på Købers vurdering af Ejendommens værdi eller de vilkår, i henhold til hvilke Køber ønsker at erhverve Ejendommen, eller i øvrigt (iii) kan være af væsentlig betydning for Køber i relation til Købers fremtidige ejerskab.

Vi har udarbejdet vedtægter for K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV og komplementarselskabet Jysk Detail, Coop365 Randers NV Komplementar ApS. Vi kan bekræfte, at disse er i overensstemmelse med dansk lovgivning og sædvanlig praksis. Begge selskaber er stiftet d. 15. oktober 2021.

Den planlagte salsstruktur indebærer, at Jens Hedemann Mortensen sælger samtlige ejerandele i K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV og komplementarselskabet Jysk Detail, Coop365 Randers NV Komplementar ApS til investorerne og Blue Capital A/S forestår overdragelsen. Overdragelserne sker ved en overdragelsesaftale, der underskrives i henhold til fuldmagt fra investorerne. Det er derfor kun nødvendigt for investorerne at underskrive et dokument vedrørende overdragelse af kapitalandelene.

På tidspunktet for udarbejdelse af nærværende advokaterklæring, er der indgået en betinget købsaftale vedrørende erhvervelse af Ejendommen. Købsaftalen er bl.a. betinget af, at K/S Jysk Detail, Coop365 Randers NV overtager det påtænkte byggeri i nøglefærdig stand og at lejeforholdet med Fakta A/S er lovligt, trådt i kraft og fuldt ud lejbærende i henhold til lejekontrakten på overtagedesdagen og at lejer bekræfter, at lejemålet er overtaget uden væsentlige mangler.

Aarhus, den 26. oktober 2021



Peter Tingleff Abildgaard
Advokat