



## Juridisk Due Diligence Rapport K/S KOLDING RETAIL PARK

**KØBENHAVN**  
KALVEBOD BRYGGE 32  
DK-1560 KØBENHAVN V

**AARHUS**  
EUROPAPLADS 8  
DK-8000 AARHUS C

**TELEFON +45 33 15 20 10**  
MAIL@POULSCHMITH.DK  
WWW.POULSCHMITH.DK



## INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	DEFINITIONER	3
2.	INDLEDNING	5
2.1	Introduktion	5
2.2	Rapportens fokus og omfang	5
2.3	Rapportens forudsætninger	6
2.4	Rapportens struktur og bilag	6
2.5	Lovvalg og værneting	7
3.	RESUMÉ	8
4.	OBSERVATIONER	9
4.1	Ejendommens forhold	9
4.2	Planforhold	14
4.3	Offentlige oplysninger	14
4.4	Lejekontrakt, Jysk A/S	16
4.5	Transporterklæringer	23

## BILAG til DD-rapporten:

Bilag 1 – Datarum Indeks

Bilag 2 – Poul Schmiths almindelige forretningsbetingelser

---

### 1. DEFINITIONER

#### ”Datarummet”

betyder det virtuelle Datarum indeholdende Due Diligence-materialet.

#### ”Due Diligence-materialet”

betyder alt materiale vedrørende Ejendommen, som Sælger har indsamlet og fremlagt, samt besvarelse af spørgsmål fra Køber, samlet indlagt i Datarummet pr. 27. november 2024.

#### ”Ejendommen”

betyder matr.nr. 40f, Kolding Markjorder 2. afd, beliggende Vejlevej 253A, 6000 Kolding.

#### ”Køber”

betyder K/S **Kolding Retail Park**, CVR-nr. 45 23 29 99, Marselis Tvæervej 4, 8000 Aarhus C. Køber (selskabet) er stiftet pr. 26.11.2024.

#### ”Købsaftalen”

betyder den købsaftale, der er indgået mellem Sælger, som sælger, og Køber, som køber.

#### ”Købesummen”

betyder DKK 41.526.154,00, som Køber skal betale i henhold til Købsaftalen.

#### ”Lejekontrakten”

betyder lejekontrakten indgået den 12.04.2024 mellem RS Kolding A/S, CVR-nr. 37 30 91 17, og JYSK A/S, CVR-nr. 13 59 04 00.

#### ”Lejemålet”

Betyder den kommende bygning samt det samlede areal for Ejendommen.

#### ”Lejer”

Betyder Jysk A/S, CVR-nr. 13 59 04 00, Sødalsparken 18, 8220 Brabrand.

#### ”N/A”

Betyder, at materialet er ikke fremlagt i Datarummet.

**”Overtagelsesdagen”**

betyder den 1. maj 2025.

**”Parterne”**

betyder Køber og Sælger sammen.

**”PS”**

betyder Poul Schmith, Europaplads 8, 8000 Aarhus C.

**”Rapporten”**

betyder denne juridiske Due Diligence-rapport med samtlige bilag.

**”Sælger”**

betyder RS Kolding A/S, CVR-nr. 37 30 91 17, Marsallé 32, 8700 Horsens.

**”Transaktionen”**

betyder overdragelsen af Ejendommen fra Sælger til Køber ved Købsaftalen.

**”Udlejer”**

betyder RS Kolding A/S, CVR-nr. 37 30 91 17, Marsallé 32, 8700 Horsens.  
Det bemærkes, at Køber efterfølgende indtræder som Udlejer.

**”Underskriftsdagen”**

betyder datoen for Parternes underskrift af Købsaftalen.

## 2. INDLEDNING

### 2.1 Introduktion

Rapporten er bestilt af og udarbejdet til Blue Capital A/S og Køber i forbindelse med Købers overvejelser om erhvervelse af Ejendommen og gennemførelse af Transaktionen i henhold til Købsaftalen.

Rapporten er udarbejdet af PS til Blue Capital A/S og Køber. Rapporten er strengt fortrolig og må ikke uden PS' forudgående skriftlige tilladelse udleveres eller kopieres (hverken helt eller delvist) til andre parter end: (i) Køber, (ii) Købers andre rådgivere involveret i Transaktionen, (iii) formidlere af finansiering til Transaktionen, (iv) investorer i Køber og (v) potentielle investorer i Køber.

PS påtager sig således ikke noget juridisk ansvar i forbindelse med Rapporten, herunder for besvarelsen af spørgsmål eller anden rådgivning i forhold til andre parter end Køber og dennes investorer i regi af Køber eller individuelt.

### 2.2 Rapportens fokus og omfang

Rapporten er udelukkende baseret på Due Diligence-materialet, jf. **bilag 1**. Due Diligence-materialet har været tilgængeligt for Køber og Købers rådgivere i Datarummet, og PS har gennemgået Due Diligence-materialet, som det var pr. 26. november 2024.

Efter aftale med Køber er vores fokus rettet mod:

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

Vi har gennemgået alle dokumenter og aftaler i forhold til, om disse er gyldigt indgået og behørigt underskrevet af de relevante parter.

Vores juridiske Due Diligence-undersøgelse omfatter følgende områder:

1. Ejendommens forhold
  - a. Tingbogsattester og servitutter
  - b. BBR-Meddelelser
  - c. Ejendomsdatarapporter
2. Miljøforhold i henhold til oplysninger fra relevante myndigheder
3. Planforhold
4. Kontraktforhold

Vores Due Diligence-undersøgelse er begrænset til juridiske forhold vedrørende dansk ret med de forudsætninger og begrænsninger, der er indeholdt i de til enhver tid gældende forretningsbetingelser for PS, jf. **bilag 2**.

Som led i vores gennemgang af Due Diligence-materialet har vi ikke gennemgået forretningsmæssige forhold, jordbundsforhold, fundering/geoteknik, museumslovens krav/fortidsminder, miljømæssige forhold, 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, byggeplaner, højde- og afstandsforhold, skelforhold, faktisk anvendelse, byggetekniske forhold samt øvrige tekniske forhold. Vi har opfordret Køber til i relevant omfang at få foretaget en gennemgang af ovennævnte forhold. Vores rådgivning omfatter endvidere heller ikke skatte- og afgiftsmæssige forhold. Visse af ovenstående punkter kan være omfattet af Sælgers oplysninger eller garantier i købsaftalen.

Vi har ikke foretaget en besigtigelse af Ejendommen eller i øvrigt foretaget en fysisk gennemgang af Ejendommen.

Eventuelle bemærkninger eller vurderinger i Rapporten vedrørende de oven for anførte ekskluderede forhold fra vores rapportering skal betragtes som serviceoplysning(er).

Rapporten indeholder kun i begrænset omfang beskrivende afsnit med gengivelse af indholdet af Due Diligence-materialet, ligesom Rapporten således heller ikke behandler alle juridiske spørgsmål vedrørende Ejendommen.

## 2.3 Rapportens forudsætninger

Til brug for udarbejdelsen af Rapporten har vi forudsat, at: (i) alle oplysninger og alt materiale gennemgået af os er fyldestgørende, gældende og korrekt, og (ii) fremlagte fotokopier er i overensstemmelse med de originale dokumenter, og at disse er aktuelle, gældende og korrekt daterede.

## 2.4 Rapportens struktur og bilag

Vi har inddelt rapporteringen i forhold til hvert enkelt af de oven for nævnte forhold, som har haft vores særlige fokus i forbindelse med vores Due Diligence-undersøgelser. I de respektive afsnit identificerer og uddyber vi de observationer, som udspringer af den juridiske Due Diligence og tilføjer – hvor dette er relevant – anbefalinger og handlinger.

Baggrunden for, at der i Rapporten er indsat reference til Datarumsindekset, er, at Rapporten, udover at danne grundlag for Købers overvejelser om erhvervelse af Ejendommen, også kan fungere som styringsredskab i forhold til eventuelle handlinger, som skal gennemføres i forbindelse med eller efter gennemførelse af Transaktionen. Herudover vil reference til Datarumsindekset desuden gøre det lettere for Blue Capital A/S, Køber og PS at finde relevant materiale, hvis dette måtte blive nødvendigt efter Rapportens udarbejdelse.

Rapporten skal læses sammen med bilagene, og hvert bilag skal læses sammen med Rapporten.

## 2.5 Lovvalg og værneting

Rapporten er underlagt dansk ret. Enhver tvist, som udspringer af eller vedrører Rapporten, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet i overensstemmelse med ”Regler for behandling af voldgiftssager” ved Voldgiftsinstituttet.

### 3. RESUMÉ

Vi har i forbindelse med vores gennemgang af Due Diligence-materialet for Køber og Blue Capital A/S 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 dog konstateret nogle forhold, som har affødt en regulering i Købsaftalen og/eller på anden vis skal håndteres i forbindelse med Transaktionens gennemførelse. Disse forhold er nærmere beskrevet neden for under afsnit 4 "Observationer" sammen med en række øvrige serviceoplysninger til Købers orientering.



## 4. OBSERVATIONER

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
4.1	<b>Ejendommens forhold</b>				
4.1.1	Tingbogsattest	Sælger har fået adkomst til Ejendommen pr. 29.04.2024. Overtagelse er sket pr. 01.07.2022.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.2	Servitut nr. 1 af den 18.09.2018	<p>Servitut nr. 1 af den 18.09.2018 indeholder bestemmelser om den Fællesvej skitseret i tinglysningsrids, herunder benyttelse, drift og vedligeholdelse samt fordeling af omkostninger forbundet hermed mellem de til enhver tid værende ejere af hhv. matr.nr. 40c og 40d med halvdelen til hver.</p> <p>I påtegning af 07.10.2024 ændres fordeling af omkostninger til drift og vedligeholdelse til en forholdsmæssig fordeling efter fordelingstal. Matr.nr. 40d afholder fortsat halvdelen, imens den anden halvdel fordeles som følger:</p> <p>Matr.nr. 40c Kolding Markjorder, 2. Afd.: 33.928/39.475  Matr.nr. 40e Kolding Markjorder, 2. Afd.: 822/39.475  Matr.nr. 40f Kolding Markjorder, 2. Afd.: 4.725/39.475</p>	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
4.1.3	Servitut nr. 2 af den 21.09.2018	<p>Servitut nr. 2 af den 21.09.2018 giver den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 40c og 40d samt matrikler, der måtte blive udstykket derfra, retten til at benytte det med rosa i markerede vejareal i tinglysningsrids som gennemkørsels- og adgangsvej for personbiler, tung lastvognstrafik samt for øvrige transportmidler og for leverandører, kunder, besøgende.</p> <p>Det fremgår endvidere af servitutten, at de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 40c og 40d, begge Kolding Markjorder 2 Afd., er forpligtede til - med halvdelen til hver – at renholde samt at opfylde enhver forpligtelse i forbindelse med sne- og glatførebekæmpelse vedrørende det deklarerede areal.</p>	Sælger oplyser, at matr.nr. 40f ikke er indtrådt i de i servitutten omhandlede forpligtelser, idet det bemærkes, at det omhandlede vejforløb løber uden om ejendommen.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.4	Servitut nr. 3 af den 07.01.2019	Servitut nr. 3 af den 07.01.2019 indeholder bestemmelser om tilstedeværelsen af kloakledninger jf. tinglysningsrids, og om at disse skal henligge uforstyrret. Servitutten forbyder desuden inden for en afstand af 2 m til hver side af ledningens midterlinje at foretage bebyggelse, opfyldning, udgravning eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.1.5	Servitut nr. 4 af den 15.11.2023	Servitut nr. 4 af den 15.11.2023 indeholder bestemmelser om byggeretsligt skel jf. tinglysningsrids.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere, idet Sælger indestår for, at

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
					Ejendommen og dens bygninger med deri værende installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet, jf. Købsaftalens pkt. 3.5 og 5.1.
4.1.6	Servitut nr. 5 af den 12.06.2024	Servitut nr. 5 af den 08.03.2021 vedrører tillægskøbesum og forkøbsret til den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 40c.	Jf. Købsaftalens pkt. 4.2 er det mellem Parterne aftalt, at Sælger inden overtagelsesdagen foranlediger servituten aflyst af tingbogen.	-	Sælger garanterer, at servituten er aflyst inden overtagelsesdagen, jf. Købsaftalens pkt. 4.2.
4.1.7	Ny servitut (ej tinglyst)	Ny servitut omhandler færdselsret mellem matr.nr. 40c og 40f, ret til etablering af overkørsler mellem matriklerne, ret til at opføre ny bebyggelse i skel samt bestemmelser vedr. pylonskilt, forsyningsledninger mv. Endvidere beskrives forpligtelser vedr. drift og vedligehold.	Sælger oplyser, at det er forventningen, at der med de øvrige grundejere i området indgås aftale om fælles forpligtelser til vedligehold og fornyelse af bl.a. parkeringspladser og fælles veje, samt omkostningsfordeling i forbindelse hermed. Det er ikke forventningen, at	-	Det er en forudsætning for Køber, at servituten ikke medfører udgifter, omkostninger af nogen art eller øvrige negative økonomiske

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
			<p>der skal være fælles aftale om f.eks. tidsbegrænsning, parkeringskontrol m.m. Det fremgår af Lejekontraktens § 12, at fællesregnskabet, som Lejer betaler til udover den aftalte leje, indeholder udgifter til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af bl.a. udvendige arealer, herunder belægninger, veje og parkeringspladser m.m.</p>		<p>konsekvenser for Køber, som ikke er/kan overvæltet på Lejer, herunder krav om lejenedsættelse fra Lejere. I modsat fald sker der regulering af Købesummen, jf. Købsaftalens pkt. 4.1.2.</p> <p>Det er en betingelse for Købers respekt af den i Købsaftalens pkt. 4.1.1.1 nævnte deklaration, at den endelige deklaration(-stekst) skriftligt godkendes af</p>

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		<p>Desuden giver servitutten ret til, at ny bebyggelse på matr.nr. 40f må bygges sammen med bebyggelsen på matr.nr. 40c, der er opført med gavli i skellet mod matr.nr. 40f. Der henvises til bilag "Udkast_Tinglysningsrids 1" i datarummet.</p>	<p>Forholdet vedr. sammenbygning af ejendommene kan ske under forudsætning af, at fornøden myndighedsgodkendt brandmur og brandkam i skel opføres i forbindelse med sammenbygningen, jf. servitut 4, pkt. 2</p>		<p>både Køber og dennes finansieringskilde, DLR Kredit A/S.</p> <p>Sælger oplyser, at byggeriet opføres, uden at stride imod disse krav.</p>
4.1.8	<p>Ny servitut vedr. areallejekontrakt (ej tinglyst)</p>	<p>Jf. Købsaftalens pkt. 4.3 er Sælger – for egen regning og risiko – frem til Overtagelsesdagen berettiget til at indgå aftale vedrørende etablering af ladestationer til el-personbiler med op til otte ladepladser med tilhørende teknikskure på Ejendommen på den yderste række mod Washworld.</p> <p>Det er mellem Parterne aftalt, at Sælger indgår areallejekontrakt med Køber til en årlig leje på kr. 0,00 til brug for fremleje af arealet. Areallejekontrakten kan af Sælger tinglyses efter sædvanlige principper. Det er en betingelse for Købers respekt</p>	<p>Til Købers orientering.</p>	-	<p>Det er en betingelse for Købers respekt af den i Købsaftalens pkt. 4.3.2 nævnte areallejekontrakt, at den endelige areallejekontrakt skriftligt godkendes af både Køber og</p>

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
		af nævnte areallejekontrakt, at den endelige areallejekontrakt skriftligt godkendes af både Køber og dennes finansieringskilde, DLR Kredit A/S.			dennes finansieringskilde, DLR Kredit A/S.
<b>4.2</b>	<b>Planforhold</b>				
4.2.1	Lokalplan nr. 0221-41 Kommuneplan 2021-2033	Lokalplanen og kommuneplanen indeholder en række bestemmelser vedrørende områdets anvendelse samt krav til bebyggelsens omfang og placering, ydre fremtræden, støj, forudsætninger for ibrugtagning mv.  Idet Ejendommen leveres af Sælger som et nøglefærdigt byggeri, jf. Købsaftalens pkt. 3.5 og 5.1, er det Sælgers ansvar, at der bygges i overensstemmelse med gældende lokalplan og kommuneplan.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere, idet Sælger er forpligtet til at aflevere et nøglefærdigt byggeri og indestår for, at Ejendommen og dens bygninger med deri værende installationer er lovligt opført, indrettet og benyttet, jf. Købsaftalens pkt. 3.5 og 5.1.
<b>4.3</b>	<b>Offentlige oplysninger</b>				

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
4.3.1	BBR-meddelelse	Indeholder pt. kun oplysning om grundareal og verserende byggesag.	Sælger skal aflevere en opdateret udgave til Køber uden ugrundet ophold efter Overtagelsesdagen og efter endelig opmåling af Ejendommen, dog senest 1 måned efter Overtagelsesdagen.	-	Giver ikke anledning til yderligere, idet forpligtelsen er indsat i Købsaftalens pkt. 15.13.
4.3.2	Ejendomsdata-rapporten	Indeholder information om aktuelle forhold på Ejendommen forud for opførelse af bygning.	Sælger er forpligtet til at indberette oplysninger til myndighederne om aktuelle forhold på Ejendommen ifbm. færdigmelding af byggeriet.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.3.3	Fremtidige ejendomsskatter og afgifter	Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den nye vurderingslov. Ejendomsvurderingen for den udstykkede Ejendom med bygning kendes således ikke, og dermed kendes heller ikke de fremtidige skatter som følge heraf. Indtil Ejendommen er selvstændigt vurderet, opkræves de kommunale ejendomsskatter hos Sælger, og Køber refunderer Sælger en forholdsmæssig andel heraf efter påkrav fra Sælger, jf. Købsaftalens pkt. 3.10.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere, idet der henvises til Lejekontraktens § 12 og Lejekontraktens bilag 4, i henhold til hvilke bestemmelser Lejer afholder Ejendommens driftsudgifter,

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
					herunder skatter og dækningsafgift.
4.3.4	Jordforureningsattest	Ejendommen er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede. Der er ikke konstateret jordforurening på ejendommen.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.3.5	Kort over vejforsyning	Ejendommen ligger ud til privat fællesvej. Rettigheder og forpligtelser desangående er beskrevet i ejendommens servitutter (nr. 1, 2 samt ny, utinglyst servitut jf. nærværende DD-rapport, pkt. 4.1.2, 4.1.3 og 4.1.7)	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
<b>4.4</b>	<b>Lejekontrakt, Jysk A/S</b>				
4.4.1	Lejemålet	Lejemålet er beliggende Vejlevej 253A, 6000 Kolding på matr.nr. 40f, Kolding Markjorder 2. afd.  I Lejekontraktens § 1, stk. 2 gøres der særligt opmærksom på, at Lejemålet er beliggende i et større centerområde, hvorfor der vil blive indgået vedtægter for en	Sælger er anmodet om bekræftelse fra Lejer om accept af de ændrede forhold.	-	Der er indsat en bestemmelse om Købers (og Købers finansieringskildes) godkendelse af deklARATIONEN i



Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
		grundejerforening/centerforening, der vil regulere dele af driften for centerområdet, herunder parkeringsområdet, skiltning, ren- og vedligeholdelse, jf. også Lejekontraktens § 19. Sælger har meddelt, at der ikke etableres nævnte forening, men at forholdene vil blive reguleret i en deklARATION – denne er endnu ikke udarbejdet.			Købsaftalens pkt. 4.1.3.  Der er tillige indsat en bestemmelse i Købsaftalens pkt. 14.10 om accept af ændringer.
4.4.2	Ikrafttrædelsestidspunkt/Overtagelsesdag	Lejemålet træder i kraft på den 1. maj 2025.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.3	Udskydelse af Ikrafttræden	Udlejer er berettiget til at udskyde ikrafttrædelsestidspunktet - uden betaling af erstatning, bod eller godtgørelse - en eller flere gange med en op til sammenlagt 6 måneder. Udskydelse skal ske med 4 måneders varsel.  Derudover kan Udlejer udskyde Overtagelsesdagen uden betaling af erstatning, bod eller godtgørelse, såfremt det skyldes forhold, der iht, ABT 93 § 24, stk. 1, nr. 3-6 giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse efter museumslovens § 27.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere. Der er fremsendt request om, hvorvidt Sælger har drøftet en forlængelse af fristen den 1. maj 2025, hvorefter Sælger oplyser, at dette ikke

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
		<p>Uagtet at der sker udskydelse af Overtagelsesdagen, kan Lejemålet kun træde i kraft den 1. i en måned og ikke i perioden 2. marts til 30. april 2025.</p> <p>Er Lejemålet ikke trådt i kraft senest den 1. maj 2025, er Lejer berettiget til at udtræde af Lejekontrakten, uden at der kan rettes nogen krav mod Lejer, jf. Lejekontraktens § 25.</p>			er drøftet med Lejer.
4.4.4	Regulering af lejen efter opmåling	<p>Lejemålets bruttoetageareal forudsættes at være 2.102 m<sup>2</sup>, jf. Lejekontraktens § 1, stk. 3. Efter endelig opførelse foretager Udlejer en endelig opmåling af Lejemålet.</p> <p>Hvis det endelige areal afviger, reguleres lejen, dog kan lejen maksimalt stige med 2 %. Bruttoarealet må ikke blive mindre end 2.050 m<sup>2</sup>.</p>	Reguleringsklausulen indebærer en risiko for, at den fremtidige leje er mindre end forudsat, idet lejen ned sættes ved arealafvigelser i negativ retning.	-	Regulering af leje ved endelig opmåling i nedadgående retning med mere er reguleret i Købsaftalens pkt. 10.3, hvorefter en afvigelse i arealet kapitaliseres med et afkast på 6,5 %.
4.4.5	Opsigelse fra Udlejers side.	Fra Udlejers side kan Lejemålet tidligst opsiges 20 år efter Overtagelsesdagen. Herefter kan Lejemålet opsiges med 12 måneders skriftligt varsel i henhold til erhvervslejelovens opsigelsesgrunde og -regler.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
4.4.6	Opsigelse fra Lejers side	Fra Lejers side kan Lejemålet tidligst opsiges 10 år efter ikrafttrædelsesdatoen/overtagelsesdagen. Herefter kan Lejemålet opsiges med 12 måneders skriftligt varsel. Dvs. at Lejer tidligst kan fraflytte 11 år efter Overtagelsesdagen.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.7	Lejens størrelse	Lejekontrakten anfører en årlig leje på kr. 2.699.200,00 ekskl. moms.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.8	Regulering af lejen	Den til enhver tid gældende leje forhøjes hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset som reguleringsfaktor, dog minimum 1,5 % og maksimum 3 %. I henhold til Lejekontraktens pkt. 6.2 finder første regulering sted pr. 1. januar 2027.  Parterne er herunder berettiget til at kræve regulering af lejen til markedslejen. Parterne har dog gensidigt fraskrevet sig retten til at kræve lejen reguleret til markedslejen indtil udløbet af Lejers uopsigelighedsperiode. Lejen kan dog på intet tidspunkt nedsættes til et beløb, der er mindre end begyndelseslejen.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.9	Depositum	Der indbetales ikke depositum til sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontrakten, så længe JYSK A/S, som det ultimative moderselskab i Jysk-koncernen er lejer. Ved afståelse eller	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
		ændringer i selskabsstrukturen, skal der betales 6 måneders leje i depositum.			
4.4.10	Forbrugsudgifter	Lejer afholder selv alle forbrugsudgifter, (vand, varme, el mv.) direkte til forsyningselskaberne, jf. Lejekontraktens § 11.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.11	Driftsudgifter	Lejer afholder – udover lejen – Lejemålets driftsudgifter, herunder skatter og afgifter, forsikringer mv., jf. Lejekontraktens § 12, og for administration betales kr. 15.00 pr. m <sup>2</sup> , jf. Lejekontraktens § 16 samt kr. 25,00 pr. m <sup>2</sup> til Udlejers forpligtelse vedr. vedligeholdelse og fornyelse af fundamenter, stikledninger uden for lejemålets fysiske afgrænsninger samt klimaskærm, hvorved forstås tag og facade, jf. Lejekontraktens § 15.  Driftsudgifterne er udspecificeret i driftsbudgettet vedlagt som Lejekontraktens bilag 4. Driftsudgifterne er estimeret til årligt at udgøre kr. 327.760,00 ekskl. moms og betales kvartalsvis sammen med lejen, jf. Lejekontraktens § 12.	Til Købers orientering.	-	Da administrationsudgiften er et fast beløb, er der risiko for at det faktiske beløb bliver højere, og således medføre en lavere nettoglejendeindtægt.
4.4.12	Vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelsen	Fordelingen af vedligeholdelsesforpligtelserne – herunder fornyelse og renholdelse – fremgår af Lejekontraktens § 14 og § 15. Fordelingen giver ikke anledning til yderligere	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
		bemærkninger. Se i øvrigt vedrørende Udlejers forpligtelser under pkt. 4.4.11.			
4.4.13	Fremleje	Lejer har ret til fremleje af Lejemålet betinget af Udlejers godkendelse af fremlejetager, jf. Lejekontraktens § 7.	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.14	Afståelses- og genindtrædelsesret	<p>Lejer har ret til afståelse af Lejemålet betinget af Udlejers godkendelse af den nye lejer, jf. Lejekontraktens § 7.</p> <p>Godkendelse af den nye lejer kan nægtes af grunde, som sædvanligvis kommer i betragtning for Udlejer ved foretagelse af udlejning, som f.eks. lejers økonomiske og faglige kvalifikationer.</p> <p>Ved afståelse hæfter JYSK A/S som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af Lejekontrakten i den periode, hvor Lejemålet fra Lejers side er uopsigeligt. Lejer har genindtrædelsesret.</p> <p>Overgang af den bestemmende indflydelse i lejer-selskabet eller Lejers eventuelle moderselskab betragtes som afståelse.</p>	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.
4.4.15	Fraflytning	Lejer skal aflevere Lejemålet i samme stand som ved overtagelsen, dvs. nyistandsat, med nymalede lofter/vægge. Dog skal karme, fodlister, dørhåndtag, døre, porte, sanitet, køkkenelementer, hvidevarer samt gulvbelægning alene afleveres	Til Købers orientering.	-	Giver ikke anledning til yderligere.

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
		velvedligeholdte og uden fejl og mangler (listen er ikke udtømmende), jf. Lejekontraktens § 4.			
4.4.16	Betingelser	<p>Lejekontrakten er betinget, jf. § 25.</p> <p>Fra udlejer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- At der opnås endelig bygge- og ibrugtagningstilladelse</li> <li>- At der opnås enighed om bilag 2 (byggebeskrivelse)</li> </ul> <p>Fra lejer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at Lejekontrakten er trådt i kraft senest 1. maj 2025.</li> </ul>	Risiko for at Lejekontrakten bortfalder, hvorfor Købsaftalen ligeledes bortfalder.	-	Der er indsat en bestemmelse i Købsaftalens pkt. 14.9, hvor Sælger indestår for at betingelsen vedr. Lejekontraktens § 25, bilag 2 er opfyldt. Lejers bekræftelse indhentes og leveres til Køber, ligesom Sælger giver garanti for, at Sælger er forpligtet til i en enhver henseende at arbejde efter, at Lejekontrakten træder i kraft hurtigst

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data-rum indeks	Handling(er) /Status
					muligt, herunder at betingelserne i Lejekontraktens § 25 opfyldes.
<b>4.5 Transporterklæringer</b>					
4.5.1	Transporterklæring vedr. entreprenørgarantier	Entreprenørgarantier fra Totalentreprenøren og underentreprenørende transporteres i sin helhed fra Sælger til Køber, jf. Købsaftalens pkt. 15.1.	<p>Garantierne stilles på den måde, at underentreprenørende stiller garanti på 10 % af deres respektive entreprisesum, hvorefter Totalentreprenøren stiller garanti på en eventuel difference op til 10 % af totalentreprisesummen.</p> <p>Derfor vil garantierne i nærværende byggeri som udgangspunkt blive fagspecifikke, og dermed alene dække de respektive underentreprenørers arbejder hver især, og dermed ikke totalentreprisen samlet.</p>	-	Vi har endnu ikke set garantierne eller transporterklæringerne, idet disse endnu ikke foreligger. Sælger er forpligtet til snarest muligt efter Underskriftsdagen og senest på Overtagelsesdagen at foretage behørig meddelelse (denunciation) og levere kopi af behørig meddelelse

Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
			<p>Arkitektarbejder er ikke omfattet af Totalentreprisekontrakten, men er bygherrens/Sælgers ansvar.</p>		<p>om transport af de af totalentreprenøren og underentreprenørerne stillede garantier til Køber, jf. Købsaftalens pkt. 15.2.</p> <p>Ligeledes i Købsaftalens pkt. 15.2 er indsat en bestemmelse om, at foreligger der ikke behørig dokumentation for de i pkt. 15.1 og pkt. 15.2 nævnte transporter og denunciationer tilbageholdes kr. 2.300.000 af købesummen til sikkerhed herfor</p>



Pkt.	Forhold/Aftale	Beskrivelse/Indhold	Anbefaling(er)/Risiko	Data- rum indeks	Handling(er) /Status
					indtil sådanne er modtaget af Køber.
4.5.2	Transporterklæring vedr. rettigheder i henhold til entreprisekontrakter	Sælger transporterer rettigheder i henhold til Totalentreprisekontrakten til Køber, jf. Købsaftalens pkt. 15.1.	Til Købers orientering.	-	Vi har endnu ikke set transporterklæringen.