



Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj.

Juridisk Due Diligence Rapport

18. december 2025

Indhold

Introduktion	1
Rapporten	3
1 Introduktion	3
2 Tingbogen	4
3 Planforhold	6
4 BBR og øvrige bygningsmæssige forhold	7
5 Miljøforhold	9
6 Totalentreprise	10
7 Ejendomsskatter mv.	13
8 Forsikring	14
9 Lejeforhold	14
10 Øvrige aftaler	22
11 Foreningsforhold	23
Bilag 1: Definitioner og Fortolkning.....	24
Bilag 2: Forudsætninger, Forbehold og Begrænsninger	25
Bilag 3: Lejeregulering	27
Bilag 4: Budget for anslåede driftsudgifter	28

INTRODUKTION

Denne juridiske due diligence rapport ("**Rapporten**") er blevet udarbejdet til Blue Capital Fund Management A/S og **K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej** CVR.nr. 46064127 ("**Køber**"), i forbindelse med den påtænkte erhvervelse af Ejendommen matr.nr. 3g Nykøbing S. Torsjorder, beliggende Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sjælland bestående af ét lejemål ("**Ejendommen**").

Ejendommen er ejet af Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806 ("**Sælger**"), og transaktionen sker ved overdragelse af Ejendommen ("**Transaktionen**").

Issues – Risikokategorisering:

-  - Høj: Findings der vurderes at udgøre en betydelig juridisk risiko, og som potentielt kan påvirke Transaktionen i betydelig grad, eller som Køber i øvrigt bør være særligt opmærksom på.
-  - Mellem: Findings der vurderes at udgøre en juridisk risiko, som ikke nødvendigvis vil påvirke Transaktionens gennemførelse, men som vurderes at udgøre en væsentlig risiko relateret til Transaktionen, eller som vil kunne have betydelige økonomiske konsekvenser for Køber.
-  - Lav: Findings der vurderes at udgøre en uvæsentlig juridisk risiko, som Køber bør være opmærksom på, eller forhold medtaget til orientering.

Vores risikokategorisering af de i Rapporten omtalte issues/findings er ment som et hjælp værktøj til Køber i forbindelse med Købers vurdering af Transaktionen. Risikokategoriseringen og de potentielle konsekvenser er alene udtryk for vores subjektive opfattelse, der

således kan divergere helt eller delvist fra Købers opfattelse. Køber opfordres derfor til nøje at gennemgå og vurdere væsentligheden af de enkelte issues beskrevet i Rapporten.

Omfang, vilkår og begrænsninger:

I overensstemmelse med Købers instrukser er denne udarbejdet som en findings rapport, og indeholder således alene en beskrivelse af de issues, som vi har identificeret i forlængelse af vores gennemgang. Rapporten indeholder således ikke en fuld beskrivelse alle relevante forhold vedrørende Ejendommen.

Som led i gennemgangen har vi **ikke** foretaget vurderinger eller kontrol af forhold, der falder uden for det juridiske område. Dette omfatter blandt andet **(i) Kommercielle eller forretningsmæssige forhold**, herunder økonomiske og driftsmæssige dispositioner, markedsmæssige vurderinger, validering af lejeniveauer i forhold til marked eller lovgivning **(ii) Tekniske forhold**, herunder jordbundsforhold, fundering og geotekniske forhold, bygningernes tekniske stand, installationer og øvrige byggetekniske forhold, vedligeholdelsesmæssige forhold, kontrol af faktiske arealer, højde- og afstandsforhold, byggelinjer og skel **(iii) Miljømæssige forhold**, herunder miljømæssige vurderinger, kontrol af den faktiske anvendelse i forhold til plan- og bygge Lovgivning **(iv) Finansielle eller skatte- og afgiftsmæssige forhold**, herunder finansiering, sikkerheder, hæftelser og kreditmæssige forhold

Vi har anbefalet Køber at indhente særskilt bistand fra relevante rådgivere til vurdering af de forhold, der ligger uden for denne juridiske gennemgang.

Rapporten er udelukkende til brug for Køber og dennes investorer og øvrige rådgivere, og må ikke stilles til rådighed for andre parter uden vores forudgående skriftlige godkendelse.

Der henvises i øvrigt til forudsætninger, forbehold og begrænsninger anført i Bilag 2.

Rapporten vedrører information og materiale, der er blevet gjort tilgængeligt for os fra 21. oktober 2025 og frem til dags dato.

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab

RAPPORTEN

Nedenfor er anført en række ejendomsforhold samt en beskrivelse af de issues, som vi har identificeret ved vores due diligence gennemgang.

1 Introduktion

1.1 Generelt

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

Ejendommen har et tinglyst areal på i alt 4.542 m², hvoraf vej udgør 0 m².

Til Købers orientering.



Ifølge BBR-meddelelsen er der på Ejendommen opført en Bygning til detailhandel med et samlet bygningsareal på 1.818 m², som er udlejet til Lejer. Der henvises til **Rapportens pkt. 4** om BBR og øvrige bygningsmæssige forhold.

Datarumsreference

Status

- 1.1.2.1 + 1.1.2.2

1.2 Ejendomshistorik og projektforhold

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

Sælger erhvervede Ejendommen den 16. oktober 2024, efter tidligere ejer DN Ejendomme ApS, CVR.nr. 70170817.

Til Købers orientering.

Der er ikke fremlagt materiale, der dokumenterer projektforløbet efter, at DN Ejendomme ApS igangsatte projektet vedrørende opførelsen af en ny JYSK-butik på Ejendommen, bortset fra mailkorrespondance af 6. september 2024, hvoraf det fremgår, at Sælger har opnået enighed med Pro Development Øst A/S, CVR.nr. 38271032 om overtagelse af projektet.

Datarumsreference

Status

- 1.2.1.4 + 1.2.1.6

2 Tingbogen

2.1 Adkomst

Lav

Forhold

Sælger fik tinglyst adkomst til Ejendommen den 16. oktober 2024.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

Status

- 1.1.1.1

2.2 Hæftelser

Lav

Forhold

Følgende hæftelser er tinglyst på Ejendommen:

- Dato/løbenummer: 16.05.2025-1016718201. Ejerpantebrev tinglyst 16. maj 2025 med en hovedstol på DKK 11.800.000 med VESTJYSK BANK A/S som underpanthaver for det fulde beløb.
- Dato/løbenummer: 16.05.2025-1016726960. Ejerpantebrev tinglyst 16. maj 2025 med en hovedstol på DKK 5.700.000 med VESTJYSK BANK A/S som underpanthaver for det fulde beløb.

Anbefaling(er)

Det forudsættes at de tinglyste lån på Ejendommen indfries af Sælger fuldt ud i forbindelse med Overtagelsesdagen og, at tinglyst pant aflyses fra tingbogen og omdannes til afgiftspantebreve,

Datarumsreference		Status
- 1.1.1.1		Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 10.5.
2.3 Afgiftspantebreve		Lav
Forhold		Anbefaling(er)
Følgende afgiftspantebreve er tinglyst på Ejendommen:		Det anbefales, at Køber overtager Ejendommen med disse afgiftspantebreve, som Køber kan udnytte ved fremtidig finansiering og tinglysning af nyt pant på Ejendommen.
- Afgiftspantebrev tinglyst 3. december 2008 med en hovedstol på DKK 1.880.000, senest påtegnet 31. oktober 2024.		
- Afgiftspantebrev tinglyst 3. december 2008 med en hovedstol på DKK 733.000, senest påtegnet 31. oktober 2024.		
- Afgiftspantebrev tinglyst 8. august 2022 med en hovedstol på DKK 2.832.000, senest påtegnet 9. august 2022.		
Datarumsreference		Status
- 1.1.1.1		Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 10.5.
2.4 Servitut nr. 1 (tinglyst 10. oktober 2000 under dato/løbenummer 10.10.2000-17979-20)		Lav
Forhold		Anbefaling(er)
<u>Lokalplan nr. 70</u>		Det anbefales, at Sælger i Købsaftalen forpligtes til at sikre servitutens aflysning samt at Sælger afholder samtlige omkostninger hertil.
Der er tinglyst én servitut på Ejendommen, som indeholder Lokalplan nr. 70.		
Lokalplanen er afløst og erstattet ved Lokalplan (2023-06), jf. Rapportens afsnit 3.2.		
Datarumsreference		Status
- 1.1.1.2		Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 2.9.

3 Planforhold

3.1 Kommuneplan 2021-2033

Lav

Forhold

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2021, der blev vedtaget i december 2021.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

N/A

Status

3.2 Lokalplan nr. 2023-06

Lav

Forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 2023-06 "PLANETPARKEN, ERHVERVSOMRÅDE I NYKØBING SJ", vedtaget i juni 2023 ("**Lokalplanen**").

Det generelle formål med Lokalplanen er at skabe grundlag for realisering af et aflastningsområde muliggjort med Kommuneplan 2021 samt at beskytte jord og grundvand.

Ejendommen er beliggende inden for lokalplanens delområde A (herefter benævnt "**Området**"), for hvilket følgende udvalgte bestemmelser gælder:

Anvendelse

- Området må anvendes til udvalgswarebutikker, butikker til særligt pladskrævende varer, restauranter og erhvervsformål i miljøklasse 1-3, herunder kontorformål og liberalt erhverv. Dog må der ikke etableres virksomheder inden for indvindingsoplandet, som kan udgøre en risiko for grundvandet.
- Lokalplanen fastlægger en maks. ramme for udvalgswarebutikker på 7.000 m² og en maks. ramme for særlig pladskrævende varer på 5.600 m².
- Hver enkelt butiks areal må ikke være mindre end 1.000 m².

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Lokalplanen indeholder desuden krav til beplantningsbælte, bebyggelsesprocent, bygningens udseende, materialer mv.

Ejendommen er på det foreliggende grundlag i overensstemmelse med Områdets ovennævnte anvendelsesbestemmelser.

Ovenstående har ikke givet anledning til bemærkelsesværdige forhold i relation til disse bestemmelser, jf. dog Rapportens afsnit 3.3 nedenfor.

Datarumsreference

Status

- 1.1.6.1

3.3 Parkeringspladser

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

Det fremgår af Lokalplanen, at der skal udlægges et parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal anvendt til udvalgswarebutik, butik til særligt pladskrævende varer og til erhvervsformål.

Til Købers orientering.

Odsherred Kommune har givet dispensation til anlæggelse af mindst 35 parkeringspladser på Ejendommen, i stedet for det i Lokalplanen fastsatte krav. Dispensationen er givet uden tidsbegrænsning.

Datarumsreference

Status

- 1.1.10.1 + 1.1.10.4

4 BBR og øvrige bygningsmæssige forhold

4.1 BBR-meddelelse

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

I henhold til BBR-meddelelsen udgør Ejendommens bebyggede areal i alt 1.818 m² samt overdækket areal 150 m².

Til Købers orientering.

Der er konstateret uoverensstemmelser mellem de i BBR-meddelelsen angivne arealer mv. og de faktiske forhold på Ejendommen.

Sælger er i proces med at få registreret de korrekte arealangivelser til Odsherred Kommune.

Datarumsreference

- 1.1.2.1

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 2.3 og 2.4.

4.2 Landinspektørmåling

Lav

Forhold

Sælger har fremlagt en arealopgørelse udarbejdet af en landinspektør, dateret den 18. september 2025.

Det fremgår af arealopgørelsen, at Ejendommens bruttoareal udgør i alt 1.817 m² samt overdækket areal 150 m² og 5 m² – i alt 1.972 m².

I henhold til byggetilladelsen må der opføres butik med lager, vareudlevering og overdækket varegård, på i alt 1.968 m².

Sammenholdt med Ejendommens byggetilladelse, afviger det opmålte areal således med 4 m².

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.1.8.3

Status

Forholdet er håndteret i købsaftalens pkt. 2.5.

4.3 Tanke/beholdere

Lav

Forhold

Sælger oplyser, at alle tanke/beholdere på Ejendommen er opgravet og fjernet.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.1.2.1

Status

4.4 Byggesager

Lav

Forhold

Der er ingen igangværende byggesager på Ejendommen.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.1.7.1

Status

5 Miljøforhold

5.1 Forurening

Lav

Forhold

Ejendommen er ikke kortlagt og Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på Ejendommen.

Ejendommen er omfattet af områdeklassificering, og er derfor registeret som lettere forurenede.

Der er på tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten, ingen igangværende påbud på Ejendommen efter jordforureningsloven.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.1.4.1

Status

5.2 Energimærke

Lav

Forhold

Sælger har fremlagt energimærke for bygningen på Ejendommen, som er gyldig fra den 23. september 2025 til den 23. september 2035.

Bygningen har energimærke A2015, kategoriseret som lavenergi.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.1.3.1

Status

6 Totalentreprise

6.1 Totalentreprisekontrakt

Lav

Forhold

Sælger har fremlagt Totalentreprisekontrakt inkl. bilag, indgået 20. november 2024, mellem Sælger, som bygherre, og Jysk Erhverv & Råhus A/S, CVR-nr. 43365355, som totalentreprenør ("**Totalentreprenøren**").

Datarumsreference

- 1.8.9

Anbefaling(er)

Det anbefales, at der etableres transport mod Totalentreprenøren, hvorved Køber indtræder i Sælgers rettigheder i henhold til Totalentreprisekontrakten.

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 5.7.

6.2 Byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse

Lav

Forhold

Sælger har fremlagt byggetilladelse dateret 13. marts 2025 og ibrugtagningstilladelse dateret 29. september 2025.

Datarumsreference

- 1.1.10.1 + 1.1.10.3

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

6.3 Aflevering

Lav

Forhold

Det fremgår af afleveringsprotokol af 29. september 2025, at der er konstateret mangler ved afleveringen af bygningen. Sælger oplyser, at alle

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

heri nævnte mangler, er behørigt afhjulpet af Totalentreprenøren og godkendt af Lejer.

Datarumsreference

- 1.8.9

Status

Forholdet er håndteret i købsaftalens pkt. 5.2.

6.4 1-års og 5-års gennemgang

Lav

Forhold

Der skal afholdes 1-års og 5-års gennemgang i henhold til ABT18's bestemmelser herom.

Anbefaling(er)

Vi gør Køber opmærksom på at Køber, er ansvarlig for indkaldelse til 1 års og 5-års gennemgang i overensstemmelse med ABT 18.

Datarumsreference

- 1.8.9

Status

6.5 Garantier

Mellem

Forhold

Anbefaling(er)

Totalentreprenøren har ikke stillet sædvanlig garanti overfor bygherren.

Totalentreprenøren har fået sikkerhedsstillelse på følgende entrepriser (i) Tagdækker (ii) Alufacader (iii) EI & VVS med en samlet garantisum på kr. 656.250.

Garantistillelsen svarer til startgarantierne før eventuelle nedskrivninger og udgør 15 % af kontraktsummen for hver af de enkelte entrepriser.

Sælger er meddelt transport i garantierne (i) Tagdækker (ii) Alufacader, og (iii) EI & VVS.

Sælger er ikke meddelt transport i en sikkerhedsstillelse på entrepriseaftalen om jord/kloak/belægning, som forudsat i Totalentreprisekontrakten.

Sælger giver Køber transport i de nævnte garantier, jf. AB/ABT18, hvilket sker med virkning fra Overtagelsesdagen. Herudover transporterer Sælger tillige Sælgers rettigheder i henhold til Totalentreprisekontrakten af 20. november 2024.

Sælger oplyser, at garantier fra underentreprenører på nuværende tidspunkt udgør 10% af de enkelte entreprissummer. Sælger oplyser, at der ikke har været træk på garantierne.

Herudover stiller Sælger på anfordringsvilkår garanti overfor Køber for, at Totalentreprenørens arbejder er korrekt og mangelfrit udført, idet der ikke er stillet en sædvanlig totalentreprenørgaranti. Garantien er beløbsmaksimeret til kr. 1.700.000 svarende til 10% af entreprissummeren i Totalentreprisekontrakten frem til 1-årsgennemgangen er afsluttet, hvorefter garantiens beløbsmaksimum nedskrives til 2% svarende til kr. 340.000.

Køber gøres opmærksom på, at garantien som udgangspunkt ophører 5 år efter afleveringstidspunktet.

Ovenstående medfører ikke en ændring i at Sælger har et efter dansk ret almindeligt sælgeransvar.

Datarumsreference

- 1.7.1 – 1.7.4

Det anbefales, at Sælger giver Køber transport i de af over for Totalentreprenøren stillede garantier, som er transporteret til Sælger.

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 5.6 og 5.7.

7 Ejendomsskatter mv.

7.1 Ejendomsvurdering og ejendomsskat		Lav
Forhold	Anbefaling(er)	
Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.	Til Købers orientering.	
Ejendommen er foreløbigt vurderet til DKK 2.441.000, heraf grundværdi DKK 2.533.000.		
Det bemærkes, at Ejendommen tidligere har været bebygget med en boligenhed, og at den seneste foreløbige vurdering af Ejendommen som følge heraf indeholder en foreløbig ejendomsværdiansættelse relateret til denne boligenhed.		
Datarumsreference	Status	
- 1.1.5.1	Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 3.5.	
7.2 Moms		Lav
Forhold	Anbefaling(er)	
Ejendommen er frivilligt momsregistreret.	Til Købers orientering.	
Datarumsreference	Status	
N/A	Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 13.	
7.3 Dækningsafgift		Lav
Forhold	Anbefaling(er)	
På tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten, opkræver Odsherred Kommune ikke dækningsafgift.	Til Købers orientering.	

Såfremt der på et senere tidspunkt opkræves dækningsafgift for Ejendommen, kan denne opkræves hos Lejer i henhold til Lejekontrakten.

Datarumsreference**Status**

N/A

8 Forsikring**8.1 Bygningsforsikring**

Lav

Forhold**Anbefaling(er)**

Sælger har fremlagt en police på en bygningsforsikring med police-nr.: 914 985 3992 tegnet hos Codan Forsikring.

Køber tegner selv fornødne forsikringer pr. Overtagelsesdagen-

Ejendommen er forsikret som nyværdi med restværdi, hvilket betyder at store skader kan opgøres som totalskade, mens nyværdi uden restværdi opgøres som partielskade og dermed kun delvis reparation. Vi vurderer ikke, at det reelt har nogen praktisk betydning for Køber.

Datarumsreference**Status**

- 1.1.9.3

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 9.3 - 9.7.

9 Lejeforhold**9.1 Lejekontrakten**

Lav

Forhold**Anbefaling(er)**

Lejekontrakten er indgået den 22. september 2022 mellem Pro Development Øst A/S eller ordre, cvr.nr. 38271032 ("**Udlejer**") og Jysk A/S, cvr.nr. 13590400 ("**Lejer**") vedrørende Ejendommen på matr.nr. 3g, Nykøbing S Torsjorder, beliggende Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj.

Allonge til Lejekontrakten er indgået den 24. oktober 2023, mellem Udlejer og Lejer ("**Allongen**").

Sælger oplyser, at Sælger forud for indgåelsen af Købsaftalen behørigt er indtrådt som udlejer i henhold til Lejekontrakten.

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 4.7.

9.2	Lejemålet	Lav
------------	------------------	------------

Forhold

Lejemålet er beliggende i Ejendommen på matr.nr. 3g, Nykøbing S Torsjorder, beliggende Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj.

Lejer har vederlagsfri brugsret til udenomsarealer og parkeringspladser på Ejendommen, idet parkeringsrestriktioner alene kan ske med Lejers accept.

Lejer har endvidere vederlagsfri eksklusive brugsret til arealerne benævnt som overdækket udstillingsareal ved indgangen og affaldsgård.

Udlejer indestår for, at Lejemålet lovligt på begyndelsestidspunktet kan anvendes til detailhandel.

Anbefaling(er)

Det bemærkes, at punkt 1.2 i Lejekontrakten begrænser Udlejers råderet over ejendommens parkeringspladser, idet enhver restriktion kræver Lejers samtykke.

Datarumsreference

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

Status

9.3	Ikrafttrædelse/overtagelse	Lav
------------	-----------------------------------	------------

Forhold

Anbefaling(er)

Sælger oplyser, at ikrafttrædelsesdatoen for lejemålet er den 1. oktober 2025.

Til Købers orientering.

Datarumsreference

Status

1.2.1.1 + 1.2.1.3

9.4 Aflevering

Lav

Forhold

Det fremgår af afleveringsprotokol af 29. september 2025, at der er konstateret mangler ved afleveringen af bygningen. Sælger oplyser, at alle heri nævnte mangler, er behørigt afhjulpet af Totalentreprenøren og godkendt af Lejer.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

Status

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

Forholdet er håndteret i købsaftalens pkt. 5.2.

9.5 Årlig leje, moms og forbrug

Lav

Forhold

Anbefaling(er)

Årlig leje:

Den nuværende årlige leje ekskl. moms fremkommer således:

Bruttoareal ca. 1.750 m² a kr. 1.100 ekskl. moms pr. m², årligt kr. 1.925.000 ekskl. moms.

Den årlige leje beregnes endeligt på baggrund af den ovenfor anførte kvadratmeterpris, dog indenfor +/- 3 %. Landinspektøropmålingen har ikke givet anledning til regulering af den årlige leje.

Ny årlig leje pr. 01.januar 2026 udgør kr. 1.968.348,62, ekskl. moms, jf.

Rapportens bilag 3.

Moms:

Det fremgår af Lejekontrakten, at Ejendommen er frivilligt momsregistreret og samtlige Lejers momspligtige ydelser ifølge Lejekontrakten pålægges moms. Udlejer kan efter påkrav med et varsel på 3 måneder til et kvartals begyndelse ændre Ejendommens momsregistreringsforhold, som Lejer er pligtig til at respektere.

Forbrug:

I tillæg til lejen afholder Lejer samtlige udgifter til varme, vand og el, inklusive tilhørende afgifter, og afregner disse direkte med leverandørerne, som selvstændig bruger.

Ved Lejemålets begyndelse foretog Udlejer og Lejer i fællesskab aflæsning af forbrugsmålere. Måleresultaterne fremgår af afleveringsprotokollen.

Datarumsreference

Status

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

9.6

Driftsudgifter

Mellem

Forhold

Udover lejen afholder Lejer Ejendommens driftsudgifter, herunder ejendomsskatter (grundskyld), forsikringer, el/vandforbrug til fællesarealer, energimærkning og administration.

Budget for anslåede driftsudgifter

Ifølge Lejekontraktens bilag 4 udgør de samlede anslåede driftsudgifter DKK 57.000,00 årligt. Bilaget er vedlagt som **Rapportens bilag 4**.

Retmæssig opkrævning

Det bemærkes, at det som udgangspunkt alene er de udgiftsposter, der er nævnt i lejekontrakten inkl. bilag, som kan opkræves hos Lejer, jf. specifikationskravet i erhvervslejelovens § 5, stk. 2.

Efterregulering af ejendomsskatter

Det bemærkes, at der hverken i Lejekontraktens pkt. 8.1 eller i Lejekontraktens bilag 4 er taget forbehold for opkrævning af efterreguleringer af skatter og afgifter hos Lejer. Da retsområdet ikke er

Anbefaling(er)

Det anbefales, at udlejer løbende tager forbehold for efterregulering af ejendomsskatter over for Lejer, i driftsbudgetter og -regnskaber.

særskilt prøvet i retspraksis, kan det derfor ikke udelukkes, at sådanne efterreguleringerne – uanset om de er i Udlejer eller Lejers favør – vil skulle opkræves/tilbagebetales Køber.

Datarumsreference

- 1.2.1.2

Status

9.7	Lejeregulering	Lav
------------	-----------------------	------------

Forhold

Den til enhver tid gældende leje forhøjes én gang årligt med nettoprisindekset som reguleringsfaktor, dog minimum med 1% og maksimum 3% p.a. Forhøjelsen sker i overensstemmelse med stigningen nettoprisindekset fra oktober måned to år før til oktober måned året før.

Forhøjelsen sker hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2026.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

Status

9.8	Deposita og forudbetalt leje	Lav
------------	-------------------------------------	------------

Forhold

Ifølge Lejekontrakten har Lejer ikke stillet bankgaranti. Lejekontrakten indeholder endvidere ingen bestemmelser vedrørende depositum, forudbetalt leje eller andre sikkerheder, som sikkerhed for Lejers opfyldelse af Lejekontraktens bestemmelser.

Anbefaling(er)

Køber gøres særligt opmærksom på at udeladelse af bestemmelser vedrørende depositum, forudbetalt leje eller andre sikkerheder, vurderes som ikke markedskonformt.

Henset til Lejers bonitet vurderes forholdet dog alene at udgøre en lav risiko

Datarumsreference

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

Status

9.9	Opsigelse	Lav
------------	------------------	------------

Forhold

Lejemålet er uopsigeligt for Lejer de første 11 år beregnet fra Lejers overtagelse af Lejemålet, den 1. oktober 2025. Efter udløb af denne uopsigelsesperiode kan Lejer opsige Lejemålet med 12 måneders forudgående skriftligt varsel til fraflytning pr. den første i en måned. Se Rapportens pkt. 9.12 om afståelse.

For Udlejer gælder, at Lejemålet ikke kan opsiges, bortset fra i tilfælde af misligholdelse, i de første 20 år beregnet fra Lejers overtagelse af Lejemålet. Herefter kan Udlejer opsige Lejemålet med 12 måneders skriftligt varsel, dog i øvrigt under hensyntagen og i overensstemmelse med erhvervslejelovens regler herom.

Datarumsreference

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Status

9.10 Vedligeholdelses- og fornyelsespligten samt renholdelse

Lav

Forhold

Følgende fremgår af Lejekontrakten:

Al indvendig vedligeholdelse herunder fornøden fornyelse påhviler Lejer jf. der stedse skal omgås det lejede tilbørligt og holde det sømmeligt vedlige. Det påhviler ikke Lejer at forny nagelfast inventar.

Lejer er forpligtet til at vedligeholde og forny maling, gulvbelægning, installationer af enhver art, indvendige bygningsdele, herunder låse, dørhåndtag, nøgler, ruder, beslag, cisterner, haner, wc skåle med sæder, vaskekummer, vandlåse, synlige elektriske installationer, varme- og udsugningsinstallationer for så vidt angår termostatventiler, filtre og lignende der har med driften af varme og udsugningsinstallationer at gøre, armaturer, lyskilder af enhver art samt installationer af det lejedes afløb og forsyning med vand, el og varme m.v. begrænset til disses tilslutning til hovedledningen, samt al vedligeholdelse af udvendige døre og porte.

Det bemærkes, at Lejers vedligeholdelse og fornyelse ikke omfatter skjulte installationer til afløb/kloak, el, varme, vand og ventilation.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Den udvendige vedligeholdelse i øvrigt påhviler Udlejer, med undtagelse af Lejers ophængte skilte, antenner, flagstænger, pyloner og lignende.

Lejer har den udvendige renholdelsespligt. Lejer har bekræftet, at Lejer har forpligtelsen til pasning af "grøntpleje" på Ejendommen.

Datarumsreference

Status

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

9.11	Fremleje	Lav
-------------	-----------------	------------

Forhold

Anbefaling(er)

Lejer har ifølge Lejekontrakten ret til at fremleje Lejemålet helt eller delvist, dog kan udenomsarealer og parkeringspladser ikke fremlejes særskilt af Lejer til tredjemand.

Til Købers orientering.

Datarumsreference

Status

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

9.12	Afståelses- og genindtrædelsesret	Lav
-------------	--	------------

Forhold

Anbefaling(er)

Lejer har i Lejers uopsigelsesperiode ret til at afstå Lejemålet til en anden lejer til samme anvendelse (detailhandel) og i øvrigt på uændrede lejevilkår.

Til Købers orientering.

Ved afståelse fungerer JYSK A/S som selvskyldnerkautionist for Lejekontraktens opfyldelse i Lejers uopsigelsesperiode.

Det bemærkes, at selvskyldnerkautionen er tidsmæssigt begrænset til 11 år fra Lejemålets ikrafttræden. Kautionen dækker derfor ikke den efterfølgende 12-måneders periode, hvor Lejer fortsat er kontraktuelt forpligtet i henhold til Lejekontrakten.

Som supplement til det oven for anførte, må det antages, at erhvervslejelovens § 55 er gældende.

Lejer kan afstå Lejemålet efter udløb af Lejers uopsigelsesperiode med Udlejers forudgående skriftlige godkendelse.

Lejer har ikke genindtrædelsesret.

Datarumsreference

- 1.2.1.1 + 1.2.1.3

Status

9.13	Fraflytning	Lav
------	-------------	-----

Forhold

Lejekontrakten indeholder flere bestemmelser om Lejemålets stand ved fraflytning, som ikke er ensartet: som ikke helt peger i samme retning.

- (i) Det fremgår af Lejekontrakten, at Lejer skal tilbageføre eventuelle ændringer af Lejemålets indretning, dog med accept af almindeligt slid og ælde.
- (ii) Det fremgår, at Lejemålet ved fraflytning skal afleveres nystandsatsat, hvilket normalt indebærer, at slid og ælde ikke accepteres. Dertil kommer en særregel om gulve, hvor almindeligt slid og ælde netop accepteres, og hvor Udlejer kan kræve udskiftning efter 15 år, på de arealer, hvor Udlejer har leveret gulvbelægning.

Når disse bestemmelser læses samlet, kan der således opstå usikkerhed om, hvor meget slid og ælde Udlejer, faktisk skal acceptere i forbindelse med Lejers fraflytning.

Det bemærkes, at forringelse, der sædvanligvis betragtes som "*almindelige slid og ælde*", skal Lejer sørge for udbedring af, hvis forringelsen kunne have været undgået ved Lejers løbende overholdelse af sin vedligeholdelsespligt eller ved, at Lejer rettidigt havde underrettet Udlejer om et behov for udførelse af arbejder omfattet af dennes vedligeholdelsespligt.

Anbefaling(er)

Køber gøres opmærksom på, at det ved Lejers fraflytning er Udlejer, der skal bevise, hvilke forhold Lejer kan holdes ansvarlig for. Denne bevisbyrde kan blive vanskelig, fordi Lejekontrakten indeholder flere istandsættelsesbestemmelser, der ikke er helt entydige – særligt i forhold til, hvor meget slid og ælde Udlejer skal acceptere.

Vi anbefaler som følge heraf, at Køber løbende sikrer, at Lejer vedligeholder Lejemålet, og at Lejemålets stand dokumenteres gennem hele lejeforholdet, således at risikoen for uenigheder ved fraflytning begrænses.

Vi gør endvidere Køber opmærksom på, at Udlejer skal indkalde Lejer til fraflytningssyn seneste 14 dage før fraflytning. På fraflytningsdagen foretages en fornyet gennemgang.

Datarumsreference**Status**

N/A

9.14 Aftale om indretningstilskud

Lav

Forhold

Udlejer har fremlagt aftale om indretningstilskud, underskrevet af Udlejer den 22. september 2022 og af Lejer den 21. september 2022.

Det fremgår af aftalen, at Udlejer betaler et indretningstilskud på DKK 250.000 med tillæg af moms til Lejer ved Lejers overtagelse af Lejemålet.

Sælger oplyser, at Sælger har opfyldt sine forpligtelser som udlejer.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference**Status**

- 1.2.5.1

10 Øvrige aftaler**10.1 Aftale om ladestandere**

Lav

Forhold

Sælger har den 13. august 2025 indgået aftale med OK a.m.b.a., cvr-nr. 39170418, om leje af én ladestader. Sælger oplyser, at idriftsættelsesdatoen var den 16. oktober 2025.

Aftalen er gensidigt uopsigelig i to år fra idriftsættelse. Til udløbet af uopsigelsesperioden, eller enhver til senere første i en måned kan aftalen af hver af partnerne opsiges med 6 måneders varsel.

OK a.m.b.a. oplyser, at ovenstående skal forstås således, at en part i henhold til aftalen kan udtræde af kontrakten to år efter idriftsættelsen, forudsat at der er givet rettidigt varsel.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

- 1.1.11.1

Status

Forholdet er håndteret i Købsaftalens pkt. 3.6.

10.2 Service- og administrationsaftaler

Lav

Forhold

Sælger oplyser, at der ikke er indgået service- eller øvrige aftaler vedrørende Ejendommen.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

N/A

Status
11 Foreningsforhold
11.1 Grundejerforening mv.

Lav

Forhold

Sælger oplyser, at Ejendommen ikke er medlem af nogen foreninger, herunder grundejerforening, vejlaug eller lignende.

Anbefaling(er)

Til Købers orientering.

Datarumsreference

N/A

Status

BILAG 1: DEFINITIONER OG FORTOLKNING

Definitioner

Allongen	Den allonge til Lejekontrakten, der er indgået den 24. oktober 2023, mellem Pro Development Øst A/S eller ordre, CVR.nr. 38271032 og Jysk A/S, CVR nr. 13590400.
Datarum/Datarummet	Det digitale datarum stillet til rådighed af Sælger indeholdende information og dokumenter vedrørende Ejendommen.
DLA Piper	DLA Piper Danmark Advokatpartnerselskab, CVR nr. 35 20 93 52, Oslo Plads 2, 2100 København Ø, Danmark.
Ejendommen	Betyder Ejendommen matr.nr. 3g Nykøbing S. Torsjorder, beliggende Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj.
Køber	K/S Sjællandsk Detail, Nordlysvej, CVR-nr. 46064127.
Købsaftalen	Den købsaftale, der er underskrevet af Sælger og Køber den 17. december 2025.
Lejekontrakten	Erhvervslejekontrakten indgået den 22. september 2022, mellem Pro Development eller ordre og Jysk A/S, CVR-nr.: 13590400.
Lejemålet	Betyder Ejendommen matr.nr. 3g Nykøbing S. Torsjorder, beliggende Nordlysvej 1, 4500 Nykøbing Sj.
Lejer	Jysk A/S, CVR nr. 13590400
N/A	Betyder, at materialet ikke er fremlagt i Datarummet.
Overtagelsesdagen	1. marts 2026, med mulighed for Køber til at fremrykke overtagelsen
Rapporten	Denne juridiske due diligence rapport.
Sælger	Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806
Totalentreprisekontrakten	Den entreprisekontrakt der er indgået den 20. november 2024, mellem Thyborøn Invest A/S, CVR-nr. 32438806 og Jysk Erhverv & Råhus A/S, CVR-nr. 43365355.
Transaktionen	Den af Køber påtænkte erhvervelse af Ejendommen i henhold til Købsaftalen.

BILAG 2: FORUDSÆTNINGER, FORBEHOLD OG BEGRÆNSNINGER

Anvendelse af Rapporten

Rapporten er underlagt de forudsætninger, forbehold og begrænsninger, der er anført nedenfor. Rapporten er udelukkende til brug for Klienten/Klientens udbud og deres øvrige rådgivere og må ikke stilles til rådighed for andre parter uden DLA Piper Denmarks forudgående skriftlige godkendelse heraf.

Informationskilder

Rapporten er udarbejdet på baggrund af:

- Sælgers svar på de spørgsmål, der er stillet under den gennemførte due diligence.
- Materiale til rådighed fra 21. oktober 2025 og frem til dags dato.

I forbindelse med gennemgangen af det fremlagte materiale i datarummet har vi forudsat følgende:

- At alle kopier af originale dokumenter er fuldstændige kopier af disse,
- At alle dokumenter fremlagt for os er gyldige og bindende, uanset om disse dokumenter er underskrevet eller kun delvis underskrevet,
- At alle underskrifter, der fremgår på de dokumenter, der er fremlagt for os som værende originaler eller kopier, er ægte,
- At Sælger samt tredjemand har haft den fornødne bemyndigelse til at indgå de aftaler, hvor Sælger er parter, og
- At parterne i de aftaler, hvor Sælger er parter, ikke har misligholdt eller forventes at misligholde disse.

Vi har ikke ved vores gennemgang umiddelbart konstateret forhold, der sandsynliggør, at ovenstående forudsætninger ikke er opfyldte.

Tidligere udgaver af Rapporten mv.

Den endelige udgave af Rapporten erstatter alle eventuelle udgaver, herunder foreløbigt materiale udleveret til Klienten ved den løbende rapportering.

Rapporten er underlagt følgende forbehold

- Ved udarbejdelsen af Rapporten har vi begrænset vores gennemgang til spørgsmål af juridisk karakter. Således dækker vores undersøgelse ikke, og vi udtrykker ingen mening om, eventuelle forhold vedrørende regnskabsmæssige forhold, forsikringsdækning, pensionsordninger, miljøproblemer, skatte-, moms-, afgiftsmæssige problemer, spørgsmål vedrørende bankkonti og kvalitetskontrol samt andre ikke juridiske kommercielle og operationelle problemer eller tekniske spørgsmål som direkte eller indirekte kan påvirke Transaktionen.
- Vi har under vores undersøgelser henholdt os til informationer stillet til rådighed af Sælger og deres ejere samt disses rådgivere.
- Vi har foretaget vores gennemgang under konsultation af og på baggrund af instruktioner modtaget fra Klienten.

- Vi har ikke udført nogen fysisk inspektion af Sælgers ejendom, lejemål, forretningssteder eller projekter.
- Rapporten er udarbejdet på baggrund af den danske lovgivning og retspraksis, som er gældende på tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten, og Rapporten vil ikke blive opdateret som følge af efterfølgende lovændringer, ændret retspraksis og lignende.
- Vi har ikke vurderet de kommercielle, tekniske og økonomiske konsekvenser af forhold omtalt i Rapporten, og Klienten bør foretage sin egen vurdering heraf, herunder med bistand fra særligt kyndige rådgivere inden for nævnte områder.

Ansvar og hæftelse

DLA Piper Denmark er alene ansvarlig for eventuelle tab, som køber af Ejendommen måtte lide som en direkte følge af vores dokumenterede manglende overholdelse af vores opdrag, herunder fejlagtig rådgivning eller forsømmelse i forbindelse med udførelsen af de i Rapporten beskrevne opgaver. Vi er ikke ansvarlige for indirekte tab, og det er alene køber af Ejendommen, der kan og må støtte ret på Rapporten.

BILAG 3: LEJEREGULERING

THYBORØN INVEST

JYSK A/S
Sødalsparken 18
8220 Brabrand

Thyborøn Invest A/S
Havnegade 18
7680 Thyborøn
Telefon +45 35 55 35 35
CVR 32 43 88 06

09.12.2025

Lejeregulering – Nettoprisindeksregulering – Nordlysvej 1, Nykøbing Sj.

I henhold til Deres lejekontrakt, skal vi regulere den årlige leje pr. 01.01.2026 med den procentvise stigning i nettoprisindekset, dog minimum 1 % og maksimum 3 %.

Nettoprisindekset for 01.10.2024	119,90
Nettoprisindekset for 01.10.2025	122,60
Ændring i point	2,70

Ændring i % $((122,60 - 119,90) * 100) / 119,90 =$ afrundet 2,25 %

(Vi gør opmærksom på, at nedenstående beregning er foretaget på grundlag af et uendeligt antal decimaler).

Beregning af ny årlig Erhvervsleje:

Nuværende årlig leje	1.925.000,00 kr.
Regulering 2,25 % af 1.925.000,00	43.348,62 kr.
Ny årlig leje pr. 01.01.2026	1.968.348,62 kr.
Svarende til pr. termin	164.029,05 kr.

Alle de ovenfor nævnte beløb er ekskl. moms.

Med venlig hilsen

Helle Jakobsgaard

BILAG 4: BUDGET FOR ANSLÅEDE DRIFTSUDGIFTER

Jysk A/S

Bilag 4

Nordlysvej 1, Nykøbing Sj.

Budget for anslåede driftsudgifter

<u>Driftsudgifter anslået:</u>	kr / kvm	(DKK)
Ejendomsskatter, grundskyld	13	22.000
Dækningsafgift	-	0
Energimærkning og energiplan udarbejdelse	1	1.750
Forsikring	12	21.000
El/vandforbrug til fællesarealer samt udskiftning/ vedl. af lyskilder	2	3.500
Renholdelse og pasning af udvendige arealer - bekostes af lejer	-	0
Snerydning og saltning - bekostes af lejer	-	0
Administration, revision	5	8.750
Ialt, excl. moms	33	57.000
<u>Lejer andel udgør herefter:</u>		
Ved samlet bruttoareal til udlejning	1.750	
<u>Lejemålet:</u> Butik 100%	1750	
Øvrige 100%	0	
	1.750	Arligt
Lejer andel:	$\frac{57.000}{1.750} \times 1.750$	57.000
svarende til pr. kvm. excl. moms		33

Det understreges, at ovennævnte beløb er anslåede beløb. Når de faktiske forhold kendes udarbejdes revideret budget.

