



# Projekt Krudthusvej 2, 8700 Horsens

Juridisk Due Diligence Rapport

Strengt fortroligt | Endelig version | 17. juni 2026

---

# Indholdsfortegnelse




INTRODUKTION .....	1
VÆSENTLIGE FORHOLD .....	2
1. ENTREPRISE .....	2
2. FAST EJENDOM .....	4
3. LEJEFORHOLD .....	8
BILAG	
BILAG 1 DEFINITIONER OG FORTOLKNING .....	18
BILAG 2 FORUDSÆTNINGER, FORBEHOLD OG BEGRÆNSNINGER .....	19

## Introduktion

Denne red flag juridiske due diligence rapport ("**Rapporten**") er udarbejdet for Blue Capital Fund Management A/S og K/S Horsens, Krudthusvej, CVR: 46510631, Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C ("**Klienten**" eller "**Køber**") i forbindelse med Købers påtænkte erhvervelse af matr.nr. 67ad Horsens Markjorder, beliggende Krudthusvej 2, 8700 Horsens ("**Ejendommen**").

Ejendommen er ejet af REMA Etablering A/S, CVR-nr. 20861606 ("**Sælger**"), og transaktionen sker ved overdragelse af Ejendommen ("**Transaktionen**").

### Forhold – Risikokategorier:

-  - **Høj:** Forhold der vurderes at udgøre en væsentlig/høj juridisk risiko, der potentielt kan påvirke Transaktionen i betydelig grad, eller som Køber bør være særligt opmærksom på.
-  - **Mellem:** Forhold der vurderes at udgøre en juridisk risiko, som ikke nødvendigvis udgør en hindring for Transaktionens gennemførelse, men som vurderes at indebære en risiko i forbindelse med Transaktionen, eller som vil kunne have økonomiske konsekvenser.
-  - **Lav:** Forhold der vurderes at udgøre en mindre eller uvæsentlig juridisk risiko, som Køber alligevel, bør være opmærksom på. Nogle forhold af lav betydning er kun medtaget til information.

Vores risikokategorisering af de i Rapporten omtalte findings er ment som et hjælpeværktøj 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 findings, 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 pr. [dato], idet vi bemærker, at der fortsat udestår en række informationer og dokumenter. Datarummet blev fundet tilstrækkeligt oplyst den [dato].

### DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab

---

# Væsentlige forhold

Nedenfor følger en beskrivelse af de forhold, som vi har identificeret ved vores Gennemgang af Ejendommen. Vi har i nedenstående også medtaget forhold, der skal håndteres i forbindelse med gennemførelsen af Transaktionen.

## 1. ENTREPRISE

1.1 Kontraktstype og aftalegrundlag	Lav
<p><b>Forhold</b></p> <p>Det følger af entreprisekontrakten indgået mellem Rema Etablering A/S og Tømrrerfirmaet Struer A/S, at Tømrrerfirmaet Struer A/S har opført byggeriet i hovedentreprise. Dog er der under aftalegrundlaget henvist til ABR 18, ligesom det fremgår af pkt. 18 i entreprisekontrakten, at: <i>"I tilfælde, hvor andre dokumenter afviger fra nærværende totalentreprisekontrakt, er det denne kontrakts bestemmelser, der er gældende."</i></p> <p>Det er lagt to filer op i datarummene af den samme entreprisekontrakt, dog med følgende filnavne:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Hovedentreprisekontrakt 2 med Tømrrerfirmaet Struer.pdf</li><li>2. Totalentreprisekontrakt – tiltrådt af alle parter.pdf</li></ol> <p>I afleveringsprotokollen er entreprenøren desuden omtalt som totalentreprenør, ligesom der i bygningsdelsbeskrivelsen på side 2 er anført, at grundlaget for kontrakten er ABT 93, og:</p> <p><i>"Under udførelsen af entreprisen bistår bygherrens teknikere ikke med udførelse af yderligere tegningsmateriale. Alt yderligere tegningsmateriale skal udføres og bekostes af totalentreprenøren."</i></p> <p>Endelig fremgår det af Plan for sikkerhed og sundhed, som er udarbejdet af Tømrrerfirmaet Struer A/S, at byggesagen opgøres i totalentreprise.</p>	<p><b>Kommentar og anbefaling</b></p> <p>Der er henvist til forskellige aftalegrundlag i forskellige dokumenter. Ligeledes er Tømrrerfirmaet Struer A/S nogle steder benævnt hovedentreprenør og andre steder totalentreprenør.</p> <p>Sælger har oplyst, at "Aftalegrundlaget er AB18 og entrepriseformen er hovedentreprise jf. kontrakten".</p> <p>På grund af inkonsistensen i de forskellige dokumenter og for at undgå senere tvivl og uenigheder om aftalegrundlaget, anbefaler DLAP, at der udformes et kort tillæg til kontrakten indgået med Tømrrerfirmaet Struer A/S, hvor Tømrrerfirmaet Struer A/S formelt tiltræder, at aftalegrundlaget er AB18.</p> <p>Forholdet er håndteret i APA'ens § 13, hvorefter Sælger forpligter sig til senest på Overtagelsesdagen at fremsende et underskrevet tillæg til entreprisekontrakten, hvorefter Tømrrerfirmaet Struer A/S tiltræder, at aftalegrundlaget er AB 18.</p>
1.2 Rådgiverkontrakter	Lav
<p><b>Forhold</b></p>	<p><b>Kommentar og anbefaling</b></p>

Det følger af pkt. 3.1 i entreprisekontrakten indgået mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S, at Rema Etablering A/S (bygherren) har indgået aftale med:

Bygherrerådgiver: Dansk Butikstjeneste A/S

Arkitekt: Dansk Butikstjeneste A/S

Ingeniør: Aksel V. Jensen A/S

Videre fremgår det af pkt. 5 i entreprisekontrakten indgået mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S, at: "... teknikerne bærer projekteringsansvaret i forhold til udført arkitekt- og ingeniørarbejde."

DLAP anbefaler, at der sikres transport i aftalerne indgået med henholdsvis Dansk Butikstjeneste A/S og Aksel V. Jensen A/S på tilsvarende vis som med Tømrerfirmaet Struer A/S.

Forholdet er håndteret i APA's pkt. 13, hvorefter Sælger til Køber transporterer samtlige sine rettigheder iht. rådgiveraftaler indgået med Dansk Butikstjeneste A/S og Aksel V. Jensen A/S, i henhold til Entreprisekontraktens pkt. 3.1.

### 1.3 Garanti

Lav

#### Forhold

Der er ved entreprenørgaranti nr. 6923205/1 stillet garanti på kr. 1.907.261,40, svarende til 10 % af den aftalte entreprisum i henhold til entreprisekontrakten indgået mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S.

Entreprenørgarantien er stillet på AB 92-vilkår, selvom det følger af pkt. 7 i entreprisekontrakten mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S, at entreprenørgarantien skal stilles i henhold til AB 18.

I garantiteksten er henvist til, at sikkerheden er stillet for "Opførelse af ny Rema 1000 butik i hovedentreprise. Krudthusvej 2, Horsens", mens der både i entreprisekontrakten mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S og i entrepriseforsikringen er henvist til adressen "Langmarksvej 41, 8700 Horsens", ligesom der i afleveringsprotokollen er henvist til "Krudthusvej 4, 8700 Horsens".

Endelig er garantien dateret 21. november 2025, det vil sige efter afleveringen af byggeriet (afleveret 9. oktober 2025).

#### Kommentar og anbefaling

Idet garantien er stillet på AB 92-vilkår, vil garantistiller kunne henholde sig til, at et træk på garantien skal ske i henhold til AB 92 og ikke AB 18. Det betyder bl.a., at uenighed om nedskrivning eller ophør af garantien ikke kan prøves ved en sagkyndig beslutning.

De væsentlige forhold om nedskrivning af garantien er de samme i AB 92 og AB 18. Dog gælder, at garantien ophører (og altså ikke nedskrives til 2 %) for anlægsarbejder et år efter afleveringstidspunktet – dog ikke for anlægsarbejder, der er lavet i tilslutning til byggearbejder.

Sælger har oplyst følgende:

"Projektet består af flere ejendomme, herunder Langmarksvej 39 og 41, samt del af Krudthusvej 6. Ejendommen er efter sammenlægning blevet tildelt adressen Krudthusvej 2, 8700 Horsens. Der vil ikke ske nogen opdatering af entreprisegarantien, idet sælger bekræfter at garantien vedrører opførelsen af dagligvarebutikken. Der vedlægges skematisk redegørelse fra den matrikulære sammenlægning samt adressetildeling fra kommunen."

Sælger har således bekræftet, at garantien (garantinummer 6923205/1) vedrører Ejendommen.

Selvom Tømrerfirmaet Struer A/S tiltræder, at AB18 er gældende mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S, ændrer dette ikke på, at

entreprenørgarantien er stillet på AB92-vilkår. Garantistiller vil henholde sig til garantiteksten, hvor det fremgår, at garantien er stillet på AB92-vilkår.

DLAP anbefaler fortsat, at der udarbejdes en opdateret garanti, som er stillet på AB18 vilkår.

Forholdet er håndteret i APA'ens pkt. 13, hvorefter Sælger forpligter sig til senest på Overtagelsesdagen at fremsende opdateret garanti nr. 6923205/1 stillet på AB 18-vilkår. Såfremt det måtte vise sig at garantien ikke stilles af entreprenøren på AB 18 vilkår, så stiller Sælger til afhjælpning heraf en garanti, der svarer til den garanti entreprenøren burde have stillet. Denne garanti vil være subsidær i forhold til entreprenørens levering, henholdsvis pligt til at afhjælpe mangler m.v.

## 1.4 Slutopgørelse

Lav

### Forhold

Slutopgørelse fra Tømrerfirmaet Struer A/S er ikke uploadet i datarummene.

### Kommentar og anbefaling

Sælger har bekræftet, at der ikke er udestående forhold mellem Rema Etablering A/S og Tømrerfirmaet Struer A/S, herunder ingen udeståender ift. betaling til Tømrerfirmaet Struer A/S.

## 2. FAST EJENDOM

### 2.1 Tingbogen

Mellem

### Forhold

#### Servitutter

Der er tinglyst én servitut på Ejendommen under dato/løbenummer 05.03.1918-973014-55.

Servituten vedrører etablering og vedligeholdelse af en sluse for at forbedre landbrugsjord ved at holde saltvand ude. De berørte ejendomme er pålagt at betale for anlæg og drift, mens der samtidig tages hensyn til fiskeri gennem særlige faciliteter og rettigheder.

Det fremgår af servituten, at der er vedlagt en tegning over området. Denne

### Kommentar og anbefaling

I henhold til APA'ens pkt. 3, er det en forudsætning for Køber, at ingen af de servitutter, som Køber skal respektere, medfører omkostninger af nogen art eller øvrige negative konsekvenser for Køber, som ikke er/kan overvælttes på Lejerne ifølge Lejekontrakterne.

Sælger oplyser, at Ejendommen er omfattet af servituten, men at der ikke opkræves og betales bidrag i forbindelse hermed.

er imidlertid ikke fremlagt af Sælger og kan heller ikke tilgås via tingbogen.

DLAP har derfor ikke haft mulighed for at vurdere, om servitutten er relevant for Ejendommen.

## 2.2 Tanke og anlæg

Mellem

### Forhold

I henhold til BBR er der registreret fem olietanke på Ejendommen:

- Olietank etableret i 1961. Tanken er nedgravet, tømt, afblændet og opfyldt. Tanken er sløjfet i 1981.
- Olietank etableret i 1966. Tanken er afblændet og sløjfet i 1987.
- Olietank etableret i 1961. Tanken er nedgravet, tømt, afblændet og opfyldt. Tanken er sløjfet i 1981.
- Olietank etableret i 1961. Tanken er nedgravet, tømt, afblændet og opfyldt. Tanken er sløjfet i 1981.
- Olietank etableret i 2025. Tanken er delt i tre rum og er kategoriseret i størrelsesklasse 6.000 l – 100.000 l. Tanken er nedgravet og i drift.

### Kommentar og anbefaling

Sælger har fremlagt tankattest for olietank etableret i 2025, men ikke for olietanke, som ikke længere er i drift.

Sælger oplyser, at deres byggetekniske rådgiver er i dialog med kommunen herom. Sælger vender tilbage, når der foreligger en afklaring.

Forholdet er håndteret i APA'en, hvorefter Sælger hurtigst muligt skal udlevere dokumentation for at olietanke er bortfjernet for de olietanke, som ikke længere er i drift. Endvidere erklærer og indestår Sælger for, der ikke forefindes nedgravede olietanke på Ejendommen, der ikke er i drift.

## 2.3 Separatkloakering

Lav

### Forhold

Ejendommen er beliggende i et område, der aktuelt er fælleskloakeret, hvor spildevand og overfladevand afledes i samme system. Ejendommen er imidlertid separatkloakeret på egen grund, jf. BBR. Det må forventes, området på sigt omlægges til separatkloakering, hvilket vil indebære etablering af særskilt tilslutning til regnvandssystemet.

### Kommentar og anbefaling

Forholdet indebærer, at der på et tidspunkt må påregnes yderligere udgifter til tilslutning til nyt regnvandsstik, ligesom der kan forekomme følgeomkostninger til tilpasning af interne kloakforhold på Ejendommen. Herudover vurderes forholdet ikke at udgøre en risiko.

## 2.4 Ejendomsvurdering- og skat

Mellem

### Forhold

### Kommentar og anbefaling

Ejendommen er pr. 1. oktober 2020 vurderet til DKK 3.050.000, heraf grundværdi DKK 258.900. Ejendommens foreløbige 2023-grundværdi udgør DKK 2.531.000. Ejendommens foreløbige 2025-grundværdi udgør DKK 2.543.000.

Ejendommen er endnu ikke vurderet efter den seneste ejendomsvurderingslov.

I henhold til den af Sælger fremlagte ejendomsskattebillet for 2025 for Ejendommen, udgjorde den opkrævede ejendomsskat for 2025 i alt DKK 6.839,97.

I henhold til den af Sælger fremlagte ejendomsskattebillet for 2026 for Ejendommen, udgør ejendomsskat for 2026 i alt DKK 7.680,69.

Som følge af forsinkelse af de nye ejendomsvurderinger, opkræves ejendomsskatten således på et foreløbigt grundlag. Betalte ejendomsskatter er, indtil der foreligger en endelig vurdering, foreløbige skatter. Når den endelige vurdering bliver sendt ud, bliver ejendomsskatterne for 2022 og 2023, 2024 og 2025 genberegnet, hvilket vil medføre en efterregulering. Efterreguleringen behandles hos den, som er noteret som ejer af Ejendommen på efterreguleringstidspunktet.

Det fremgår af erhvervslejekontrakten, at Rema 1000 Danmark A/S afholder de på Ejendommen påhvilende skatter og afgifter udover lejen.

Sælger har ikke fremlagt behørig dokumentation for, at ejendomsskatterne for 2025 er betalt, idet Sælger oplyser, at der er betalt et samlet skyldigt beløb til Skattestyrelsen. Sælger har fremlagt behørig dokumentation for at ejendomsskat for 1. rate af 2026 er fuldt betalt, men ikke for at disse er opkrævet og indbetalt af Rema 1000 Danmark A/S.

Det anbefales, at Køber i APA'en sikrer, at Sælger indestår for, at samtlige ejendomsskatter og afgifter, herunder efteropkrævninger vedrørende perioden før overtagelsesdagen, kan opkræves hos Rema 1000 Danmark A/S, samt at der i lejekontrakten er taget forbehold for at man kan lægge efteropkrævningen over på Rema 1000 Danmark A/S.

Forholdet er håndteret i APA'en, hvorefter evt. efterregulering af grundskyld for perioden indtil overtagelsesdagen påhviler Sælger. Sælger indestår endvidere for at leje, drifts- og forbrugsafgifter samt skatter og afgifter, jf. Ejendommens lejekontrakter, pr. overtagelsesdagen lovligt kan opkræves hos Lejerne.

Muligheden for efteropkrævning, efter overtagelsesdagen påhviler Køber. Der består herefter en vis usikkerhed om, hvorvidt og i hvilket omfang Køber efter overtagelsesdagen kan foretage efteropkrævning hos lejerne.

Lejer afholder Ejendommens udgifter til skatter og afgifter. Såfremt skatter og afgifter i fremtiden måtte stige, fordeles stigningen forholdsmæssigt mellem Go'on og REMA 1000 Danmark A/S.

## 2.5 Forurening

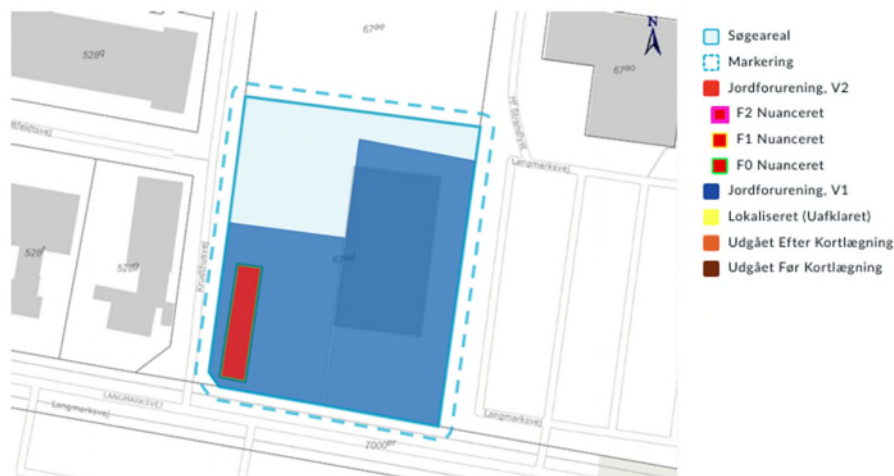
Lav

### Forhold

Ejendommen er kortlagt på både vidensniveau 1 og vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0 (ingen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have), som angivet på nedenstående rids:

### Kommentar og anbefaling

Forholdet er håndteret i APA'en, hvorefter Sælger erklærer og indestår for, at der på underskriftstidspunktet ikke findes forurenede jord el.lign. på Ejendommen, som er til hinder for Ejendommens anvendelse til dagligvareforretning, eller til hinder for anvendelsen, der følger af Lejekontrakterne.



Da Ejendommen er beliggende i byzone, er den omfattet af områdeklassificering og er derfor klassificeret som lettere forurenede.

Der er ingen igangværende påbud efter jordforureningsloven.

## 2.6 Igangværende byggesag

Lav

### Forhold

Det fremgår af BBR, at der er en igangværende byggesag på Ejendommen vedrørende opstilling af en dobbeltsidet skiltepylon. Det fremgår af byggesagsarkivet, at der den 22. december 2025 er meddelt byggetilladelse til forholdet. Det kan på baggrund af billeder fra Ejendommen konstateres, at pylonen er opført. Sælger har imidlertid ikke fremlagt dokumentation for, at der foreligger ibrugtagningstilladelse, og en sådan har ikke kunnet genfindes i byggesagsmaterialet.

Det bemærkes hertil, at det ikke er Sælger, men Go'on Gruppen A/S, som er ansøger i henhold til den fremlagte byggetilladelse.

### Kommentar og anbefaling

Forholdet er håndteret i APA'en, hvorefter Sælger er ansvarlig for, at sagen afsluttes senest på overtagelsesdagen og eftersender derefter den ajourførte BBR-meddelelse for Ejendommen til Køber. Sælger oplyser, at Sælgers byggetekniske rådgiver har rykket Go'on for en færdigmelding.

### 3. LEJEFORHOLD

Transaktionen vedrører Købers erhvervelse af Ejendommen, som aktuelt er udlejet til i alt 3 lejere.

#### 3.1 Erhvervslejekontrakt – Rema 1000 Danmark A/S

##### 3.1.1 Aftalegrundlag

Lav

###### Forhold

###### Kommentar og anbefaling

Der er den 17. juni 2026 indgået erhvervslejekontrakt mellem REMA Etablering A/S som udlejer og Rema 1000 Danmark A/S som lejer ("Lejer").

Til Købers orientering.

Køber indtræder i lejekontrakten, som udlejer.

##### 3.1.2 Udenomsarealer mv.

Lav

###### Forhold

###### Kommentar og anbefaling

Til lejemålet hører alt til Ejendommen hørende udenomsareal, bortset fra arealer omfattet af areallejekontrakter med Go'on Gruppen A/S og Allego Denmark ApS. Der henvises til **Rapportens afsnit 3.2 og 3.3** for en nærmere gennemgang af disse.

Til Købers orientering.

Lejer har, under forudsætning af myndighedsgodkendelse, råderet og udlejningsret til udenomsarealerne til bl.a. reklameformål, grill/pølsevogn, antenner/master, tankanlæg og ladepladser.

Eventuelle indtægter fra sådan disponering tilkommer udelukkende Lejer uden yderligere vederlag til udlejer.

Udlejer er nu og fremadrettet berettiget til at udleje til tankanlæg og ladestander i et omfang der svarer til de allerede indgåede areallejekontrakter.

##### 3.1.3 Ikrafttrædelse, opsigelse mv.

Lav

###### Forhold

###### Kommentar og anbefaling

Lejeforholdet påbegyndtes oprindeligt den 27. oktober 2025, mens ikrafttrædelsesdatoen er fastsat til den 1. september 2026.

Sælger har oplyst, at der ikke foreligger indflytningsrapport for lejeforholdet.

Lejemålet kan af parterne opsiges med 6 måneders varsel. Fra udlejers side kan lejemålet dog tidligst opsiges med ovennævnte varsel til ophør 20 år efter ikrafttrædelsesdagen, og fra Lejers side opsiges med ovennævnte varsel til ophør 15 år efter ikrafttrædelsesdagen.

Køber gøres opmærksom på, at såfremt adgangen til p-pladser i et væsentligt omfang ændres helt eller delvist, og uden det skyldes Lejers forhold, kan Lejer under visse betingelser og uanset en eventuel uopsigelighedsperiode, opsiges lejemålet med 6 måneders varsel.

Lejers opsigelsesadgang er betinget af følgende:

- at forholdet har en økonomisk relevant negativ indflydelse på Lejers drift, der ikke kan kompenseres via regulering af lejen,
- at forholdet ikke kan henføres til myndighedsmæssige eller lovgivningsmæssige forhold,
- at forholdet ikke er af midlertidig karakter, og
- at Lejer i forvejen har givet udlejer minimum 3 måneder til at bringe forholdet på plads.

Manglende indflytningsrapport medfører manglende dokumentation for den stand lejemålet var ved lejers oprindelige overtagelse, hvilket kan have konsekvenser ved fraflytning.

Køber bør være opmærksom på, at opsigelsesbestemmelsen er usædvanlig og kan være byrdefuld, idet Lejer, uanset en eventuel uopsigelighedsperiode, tillægges en særskilt ret til opsigelse med 6 måneders varsel, hvis adgangen til parkeringspladser ændres væsentligt.

Risikoen vurderes dog at være begrænset, idet opsigelsesadgangen kun aktualiseres ved væsentlige ændringer i parkeringsforholdene og forudsætter opfyldelse af en række kumulative betingelser, herunder bl.a., at forholdet har en økonomisk væsentlig negativ indvirkning på Lejers drift, som ikke kan afhjælpes ved lejeregulering, at udlejer forinden har haft mindst 3 måneder til at afhjælpe forholdet mv.

### 3.1.4 Parkeringskrav

Lav

#### Forhold

Lejer og Lejers virksomhed kræver for at kunne udøves lovligt, at Lejer skal kunne opfylde det til enhver tid gældende p-plads krav for dagligvareforretning. For lejemålet er dette ved lejekontraktens indgåelse opfyldt ved adgang til p-pladser, jf. lejekontraktens bilag 3.

Såfremt antallet af Lejers P-pladser reduceres, som følge af udlejers forhold, har Lejer ret til erstatning hhv. forholdsmæssigt afslag i lejen. Lejer er uden krav om anden dokumentation berettiget til minimum kr. 500.000,00 i godtgørelse/erstatning for hver manglende kundeparkeringsplads.

#### Kommentar og anbefaling

Godtgørelsesbeløbet kr. 500.000 forekommer højt. Det bemærkes dog, at godtgørelsen alene bliver aktuelt såfremt en eventuel reduktion af antal p-pladser skyldes udlejers forhold.

### 3.1.5 Leje, indeksregulering og markedslejeregulering

Lav

#### Forhold

Den årlige leje er 1.815.000 kr. med tillæg af moms.

Lejen reguleres årligt med 75% af udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 1,5% og maksimum 3%. Prisindeksreguleringen finder første gang sted den 1. januar 2027.

Parterne har gensidigt fraskrevet sig retten til markedslejeregulering efter erhvervslejelovens § 13 i 15 år fra ikrafttrædelsesdagen.

#### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

### 3.1.6 Depositum/bankgaranti

Lav

#### Forhold

Lejer skal stille bankgaranti svarende til 3 måneders leje beregnet på begyndelseslejen, dvs. 567.187,50 kr. inklusive moms.

Bankgarantien reguleres hvert 5. år med en fast regulering på 5% af det aktuelle depositum.

#### Kommentar og anbefaling

Det bemærkes, at bankgarantien på tidspunktet for udarbejdelsen af Rapporten endnu ikke er stillet og, at Sælger ikke har fremlagt udkast hertil.

### 3.1.7 Ejendomsskatter mv.

Mellem

#### Forhold

Lejer afholder Ejendommens udgifter til skatter og afgifter. Såfremt skatter og afgifter i fremtiden måtte stige, fordeles stigningen forholdsmæssigt mellem Go'on og Lejer.

#### Kommentar og anbefaling

Som følge af forsinkelse af de nye ejendomsvurderinger, opkræves ejendomsskatten på et foreløbigt grundlag. Betalte ejendomsskatter er, indtil der foreligger en endelig vurdering, foreløbige skatter. Når den endelige vurdering bliver sendt ud, bliver ejendomsskatterne for 2022 og 2023, 2024 og 2025 genberegnet, hvilket vil medføre en efterregulering. Efterreguleringen behandles hos den, som er noteret som ejer af Ejendommen på efterreguleringstidspunktet.

Forholdet er håndteret i APA'en, hvorefter evt. efterregulering af grundskyld for perioden indtil overtagelsesdagen påhviler Sælger. Sælger indestår endvidere for at leje, drifts- og forbrugsafgifter samt skatter og afgifter, jf. Ejendommens lejekontrakter, pr. overtagelsesdagen lovligt kan opkræves hos Lejerne.

Muligheden for efteropkrævning efter overtagelsesdagen påhviler Køber. Der består herefter en vis usikkerhed om, hvorvidt og i hvilket omfang Køber efter overtagelsesdagen kan foretage efteropkrævning hos lejerne.

Lejer afholder Ejendommens udgifter til skatter og afgifter. Såfremt skatter og afgifter i fremtiden måtte stige, fordeles stigningen forholdsmæssigt mellem Go'on og REMA 1000 Danmark A/S, jf. også **Rapportens afsnit 2.4**.

### 3.1.8 Udlejning, afståelse, fremleje mv.

Lav

#### Forhold

Udlejer er nu og fremadrettet alene berettiget til at udleje til tankanlæg og lade-standere i et omfang der svarer til de allerede indgåede areallejekontrakter.

Lejer har ret til at afstå og fremleje lejemålet, herunder delvist, til en af udlejer godkendt lejer eller fremlejetager.

Lejer kan fremleje til anden branche. Lejer kan desuden uden udlejers godkendelse lade en franchisetager benytte lokalerne.

Ved *afståelse* hæfter afstående Lejer over for udlejer som selvskyldnerkautionist for lejekontraktens opfyldelse i den periode, hvor lejemålet fra Lejers side er uopsigeligt. Hæftelsen gælder ethvert krav, der måtte opstå i uopsigelighedsperioden.

#### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

### 3.1.9 Vedligeholdelse, renholdelse mv.

Lav

#### Forhold

Lejer har den indvendige vedligeholdelse, mens udvendig vedligeholdelse og fornyelse påhviler udlejer.

Udlejer er forpligtet til at følge vedligeholdelsesplanen i lejekontraktens bilag 5.

Hvis udlejer ikke overholder vedligeholdelsesplanen efter påkrav, kan Lejer op-høre med at betale vedligeholdelsesbidraget, selv iværksætte arbejder og modregne yderligere beløb i lejen.

#### Kommentar og anbefaling

Det anbefales, at Køber nøje gennemgår lejekontraktens bilag 5 og 8, der er byrdefulde for udlejer.

Det anbefales endvidere, at Køber i eventuelle fremtidige lejekontrakter, for så vidt angår tankanlægget, sikrer en tilsvarende bestemmelse, hvorefter Lejer har ret til at opkræve en forholdsmæssig andel af udgifterne til renholdelse hos lejer af tankanlægget.

Lejer er forpligtiget til at holde samtlige de til lejemålet, samt arealer ved tank-anlægget, hørende parkerings – og færdselsarealer herunder fortov fri for sne og is. Udlejer indestår over for lejer for øvrige lejes betaling af godtgørelse for renholdelse, glatførebekæmpelse, dog således, at Lejer er berettiget til ved Go'on, lejer af tankanlægget, at opkræve forholdsmæssig andel af de af Lejer afholdte udgifter til snerydning og vinterbekæmpelse.

### 3.1.10 Forsikring og driftsudgifter

Lav

#### Forhold

Lejer betaler via driftsbudgettet den faktisk opkrævede præmie til sædvanlig forsikring af det lejede, men udlejer kan ikke kræve refunderet mere end 14 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (indeksreguleres iht. lejekontrakten).

Udlejer dækker selvriskoen.

Lejer betaler også administrationsomkostninger med 15 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år med tillæg af moms (indeksreguleres iht. lejekontrakten).

#### Kommentar og anbefaling

DLAP har ikke kontrolleret, om de faktiske driftsudgifter overstiger de beløb, der kan viderefaktureres til lejer efter § 10, § 14, § 15 og bilag 4.

### 3.1.11 Forkøbsret

Lav

#### Forhold

Hvis udlejer ønsker helt eller delvist at sælge Ejendommen, skal udlejer først tilbyde Lejer at købe Ejendommen på samme vilkår, som udlejer dokumenterbart, kan opnå hos tredjemand.

Forkøbsretten udløses ved direkte eller indirekte samlet overgang af bestemmende indflydelse på mere end 50% i udlejers selskab.

#### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

### 3.1.12 Brand/genopførelse

Lav

#### Forhold

Hvis det lejede ødelægges ved brand eller anden årsag, har udlejer pligt til straks at genopføre bygningen, hvorefter Lejer har pligt til at fortsætte lejemålet på de gældende vilkår. I den periode Ejendommen ikke kan anvendes af lejer,

#### Kommentar og anbefaling

Det anbefales, at Køber sikrer, at bygningsforsikringen dækker både genopførelsespligten og huslejetab i en tilstrækkelig periode.

skal Lejer ikke betale leje eller andre udgifter/omkostninger efter lejekontrakten.

### 3.2 Areallejekontrakt – Go'on Gruppen A/S

#### 3.2.1 Aftalegrundlag

Lav

##### Forhold

Sælger har med Go'on Gruppen A/S ("Go'on") indgået areallejekontrakt den 17. marts 2025.

Areallejekontrakten er underlagt aftaleloven.

##### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

#### 3.2.2 Bygning på fremmed grund

Lav

##### Forhold

Go'on har i 2025 opført en tankstation på arealet, i overensstemmelse med areallejekontrakten. Bygningen er registreret i BBR, men tilhører Go'on og er således ikke ejet af Sælger. Bygningen har ikke eget blad i tingbogen.

##### Kommentar og anbefaling

Køber skal gøres opmærksom på, at tankstationen er bygning på fremmed grund og således ikke vil være omfattet af Transaktionen, hvilket Køber bør lægge til grund ved sin business case.

Sælger oplyser, at den primære årsag til at bygningen ikke er registreret med eget blad i tingbogen skyldes, at hverken Sælger eller Go'on har haft behov for at pantsætte Ejendommen eller skærmtaget til tankstationen.

DLAP anbefaler, at bygningen registreres således i BBR og tillige anbefaler DLAP at bygningen får sit eget blad i tingbogen. Køber vurderer ikke forholdet som usædvanligt.

#### 3.2.3 Lejemålets ikrafttræden

Lav

##### Forhold

Det fremgår af areallejekontraktens pkt. 2.1, at lejemålet tager sin begyndelse på det tidspunkt, hvor Go'on påbegynder salg af brændstof fra det lejede. Go'on og Sælger har over for Køber bekræftet, at ikrafttrædelsesdatoen i henhold til areallejekontrakten er den 15. december 2025.

##### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

### 3.2.4 Lejers option

Mellem

#### Forhold

I henhold til Areallejekontraktens pkt. 2.4 har Go'on en ensidig option på, efter 10 år, at forlænge uopsigelsesperioden under areallejekontrakten med yderligere 10 år for såvel udlejer som Go'on, forudsat at Rema-butikken fortsat drives fra Ejendommen.

#### Kommentar og anbefaling

Det bemærkes, at optionen alene tilkommer Go'on, men at en udnyttelse heraf vil være bindende for begge parter.

### 3.2.5 Leje

Mellem

#### Forhold

I henhold til lejekontraktens skal Go'on betale kr. 130.000 med tillæg af moms i årlig leje. Dette stemmer overens med fremlagte lejeopkrævning for maj 2026 samt IM'et.

Hertil bemærkes, at Go'on har en betalingsforpligtelse udover lejen, svarende til 10 % af de faktiske omkostninger, som udlejer afholder ifm. snerydning og vinterbekæmpelse af de på Ejendommen etablerede køre- og parkeringsarealer.

DLAP har ikke modtaget dokumentation for, at udlejer har opkrævet omkostninger til snerydning mv. hos Go'on.

Afslutningsvis kan også fremhæves, at areallejekontrakten indeholder bestemmelse om, at såfremt Go'on udnytter sin optionsret, jf. **Rapportens afsnit 3.4**, overgår lejen fra en fast leje til en variabel leje i forlængelsesperioden og skal følge DKK 0,12 pr. solgt liter brændstof.

Kontrakten indeholder ikke en minimumsleje i sådant tilfælde og Køber skal således være opmærksom på risikoen for, at lejemålet vil genere en lavere leje end aktuelt, såfremt optionen udnyttes.

#### Kommentar og anbefaling

Køber skal være bekendt med risikoen, at lejemålet kan genere en lavere leje end aktuelt, såfremt optionen udnyttes og at lejen overgår til at være omsætningsbestemt. Omvendt kan det også indebære en mulighed for højere leje, afhængigt af lejerens omsætning.

Dette skal indregnes i Købers business case. Det anbefales, at Køber i eventuelle fremtidige lejekontrakter, for så vidt angår tankanlægget sikrer en tilsvarende bestemmelse, hvorefter lejerens af dagligvarebutikken har ret til at opkræve en tilsvarende forholdsmæssig andel af udgifter til renholdelse hos lejerens af tankanlægget.

### 3.2.6 Forlejeret

Lav

#### Forhold

#### Kommentar og anbefaling

Areallejekontrakten indeholder en bestemmelse om, at såfremt udlejer opsig lejermålet med henblik på at udleje det lejede til tredjemand, til brug for salg af brændstof el.lign. anvendelse, har Go'on en fortrinsret til at fortsætte/overtage lejermålet på samme vilkår, som tredjemand dokumenteret er villig til at acceptere. Forlejeretten finder dog ikke anvendelse i tilfælde af opsigelse begrundet i Go'on's misligholdelse.

Det bemærkes, at forlejeretten er gældende i 12 måneder efter lejermålets ophør.

DLAP gør Køber opmærksom på, at bestemmelsen er usædvanlig, idet den indebærer en væsentlig indskrænkning i udlejers sædvanlige ret til frit at disponere over Ejendommen i en periode på 12 måneder efter lejermålets ophør.

### 3.2.7 Køboption på det af Lejer opstillede brændstofanlæg

Lav

#### Forhold

Udlejer er i henhold til areallejekontrakten berettiget til at overtage det af Go'on etablerede brændstofanlæg for en kontant købesum på DKK 10.000, såfremt Go'on tages under konkursbehandling eller træder i betalingsstandsning.

#### Kommentar og anbefaling

Det er usikkert, om bestemmelsen kan håndhæves over for et eventuelt konkursbo, idet sådanne klausuler kan anses for at stride mod konkursretlige principper om ligelig kreditorstilling, særligt hvis overtagelsen sker til under markedsverdi.

### 3.2.8 Tilladelse til tankanlæg/Skiltepylon

Lav

#### Forhold

Sælger har fremlagt byggetilladelse af 2. september 2025 og ibrugtagningstilladelse af 18. december 2025 til Go'ons etablering af tankanlæg. Det bemærkes, at den fremlagte byggetilladelse for tankstationen ikke omfatter opsætning af skiltepylon, hvorom der henvises til **Rapportens afsnit 2.6**.

#### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

I henhold til lejekontrakten påhviler det Go'on at indhente fornødne myndighedsgodkendelser i forbindelse med etablering og drift af anlæg på det lejede.

## 3.3 Areallejekontrakt – Allego Denmark ApS

### 3.3.1 Aftalegrundlag

Lav

#### Forhold

#### Kommentar og anbefaling

Sælger har med Allego Denmark ApS ("Allego") indgået areallejekontrakt den 18. marts 2025. Til Købers orientering.

### 3.3.2 Lejemålets ikrafttræden

Lav

#### Forhold

Det fremgår af areallejekontraktens pkt. 2.1, at lejemålet træder i kraft ved ladeinstallationens ibrugtagning, dvs. den første ladeinstallation, på det lejede.

Allego og Sælger har over for Køber bekræftet, at ikrafttrædelsesdatoen i henhold til areallejekontrakten er den 24. november 2025.

#### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering.

### 3.3.3 Udlejers indeståelse

Lav

#### Forhold

Udlejer indestår i henhold til areallejekontrakten for, at Allego's anvendelse af det lejede areal til etablering og drift af ladeinstallation ikke strider mod gældende offentlig planlægning, tinglyste servitutter eller øvrige private eller offentlige rettigheder.

#### Kommentar og anbefaling

Det er DLAP's vurdering, at Allego's anvendelse af det lejede areal til etablering og drift af ladeinstallation, ikke strider mod gældende offentlig planlægning, tinglyste servitutter.

### 3.3.4 Fremleje og overdragelse

Lav

#### Forhold

Allego er berettiget til helt eller delvist at fremleje det lejede samt til at overdrage areallejekontrakten til tredjemand uden udlejers forudgående samtykke.

#### Kommentar og anbefaling

Til Købers orientering, idet bestemmelsen kan indebære en øget risiko for udlejer i forhold til eksempelvis kommende lejeres kreditværdighed, anvendelse og løbende overholdelse af areallejekontrakten.

### 3.3.5 Myndighedernes godkendelse

Mellem

#### Forhold

Det fremgår af areallejekontrakten, at såfremt de nødvendige tilladelser og nettilslutninger til drift af ladeinstallationen ikke opnås inden 24 måneder fra underskrivelse, eller hvis den aftalte placering af ladeinstallationen må ændres som led i myndighedsbehandlingen, er begge parter berettiget til at opsige are-

#### Kommentar og anbefaling

Køber bør være opmærksom på, at fristen på 24 måneder udløber den 18. marts 2027, og at der i perioden frem til dette tidspunkt består en risiko for, at Allego kan opsige areallejekontrakten med øjeblikkelig virkning, hvis det konstateres, at installationen alligevel kræver særlige tilladelser eller tilslutninger, som ikke foreligger, eller hvis placeringen ændres.

---

allejekontrakten med øjeblikkelig virkning, uanset aftalte opsigelses- og uopsigelighedsperioder.

Areallejekontrakten blev underskrevet af begge parter den 18. marts 2025.

Allego har oplyst, at den pågældende ladeinstallation ikke kræver særskilte godkendelser, tilladelser eller autorisationer. Dette synes umiddelbart at være i overensstemmelse med udgangspunktet efter reglerne om ladestandere, hvorefter ladestandere som udgangspunkt kan være omfattet af bygningsreglementets regler om brugerbetjente anlæg, som skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse.

Det bemærkes dog, at opsigelsesadgangen i areallejekontrakten ikke alene er knyttet til byggetilladelse, men bredere til nødvendige tilladelser og nettilslutninger samt eventuelle placeringsændringer som følge af myndighedsbehandling.

Idet, det er oplyst af Allego, at pågældende ladeinstallation ikke kræver særskilte godkendelser, tilladelser eller autorisationer, vurderes risikoen på det foreliggende grundlag at være begrænset.

## BILAG 1 DEFINITIONER OG FORTOLKNING

### 1. Definitioner

<b>APAén</b>	Betyder købsaftale indgået den 17. juni 2026 mellem Sælger og Køber.
<b>Closing</b>	betyder gennemførelse af Transaktionen.
<b>DLA Piper</b>	betyder DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab, CVR-nr. 35209352, Oslo Plads 2, 2100 København Ø, Danmark.
<b>Ejendommen</b>	Betyder ejendommen matr.nr. 67ad Horsens Markjorder, beliggende Krudthusvej 2, 8700 Horsens.
<b>Køber</b>	betyder K/S Horsens, Krudthusvej, CVR: 46510631, Marselis Tværvej 4, 8000 Århus C.
<b>Rapporten</b>	betyder denne due diligence rapport.
<b>Sælger</b>	betyder REMA Etablering A/S, CVR: 20861606, Marsalle 32, 8700 Horsens.
<b>Teknisk Rådgiver</b>	Betyder Sweco Danmark A/S, CVR: 48233511, Roms Hule 4.4, 7100 Vejle.
<b>Transaktionen</b>	betyder Købers påtænkte erhvervelse af Ejendommen.

## 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 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:

- Gennemgang af de med Klienten aftalte dele af det materiale, der var stillet til rådighed i det af Sælgerne fremlagte datarumsmateriale.
- Sælgerens svar på de spørgsmål, der er stillet under den gennemførte due diligence.
- Materiale til rådighed 27. april 2026 – 17. juni 2026.

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 part, og
- At parterne i de aftaler, hvor Sælger er part, 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 tidligere 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, tekniske forhold, miljø forhold, 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 samt dennes rådgivere. Medmindre andet er anført i Rapporten, har vi ikke været i stand til at verificere og har ikke verificeret informationer fremlagt for os.
- 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 Klienten måtte lide som en direkte følge af vores dokumenterede manglende overholdelse af vores opdrag for Klienten, herunder fejlagtig rådgivning eller forsømmelse i forbindelse med udførelsen af de i Rapporten beskrevne opgaver. Vi er ikke ansvarlige for indirekte tab.

Vores samlede ansvar kan beløbsmæssigt (alt inklusive) aldrig overstige totalt DKK 20.000.000 (tyve millioner) som følge af vores rådgivning af Klienten. Vi er ikke ansvarlige for tab, som ikke er gjort gældende senest 18 måneder efter datoen for denne Rapport.

