

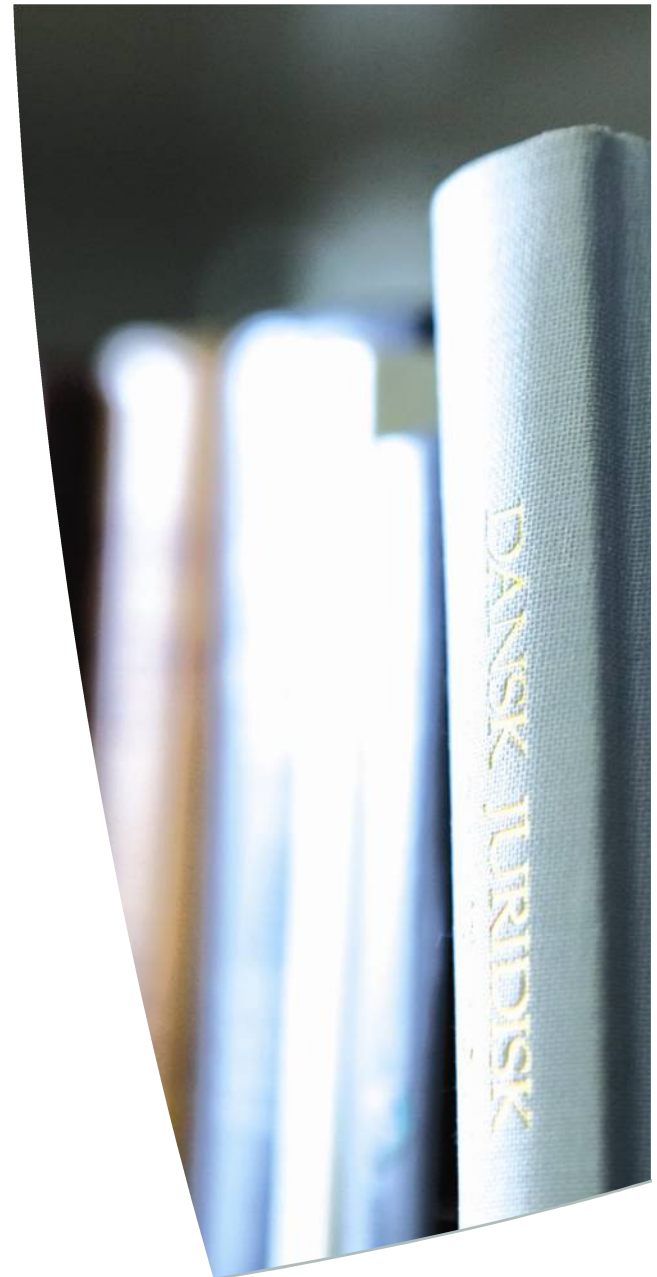
Due diligence - ejendomme og ejendomsporteføljer

Ejendomsadvokaten efter finanskrisen
Hotel Nyborg Strand, den 1. marts 2013

Indhold

Kapitel 1: Due Diligence processen

Kapitel 2: Udvalgte problemstillinger



1. Due Diligence Processen

Hvad er Due Diligence?

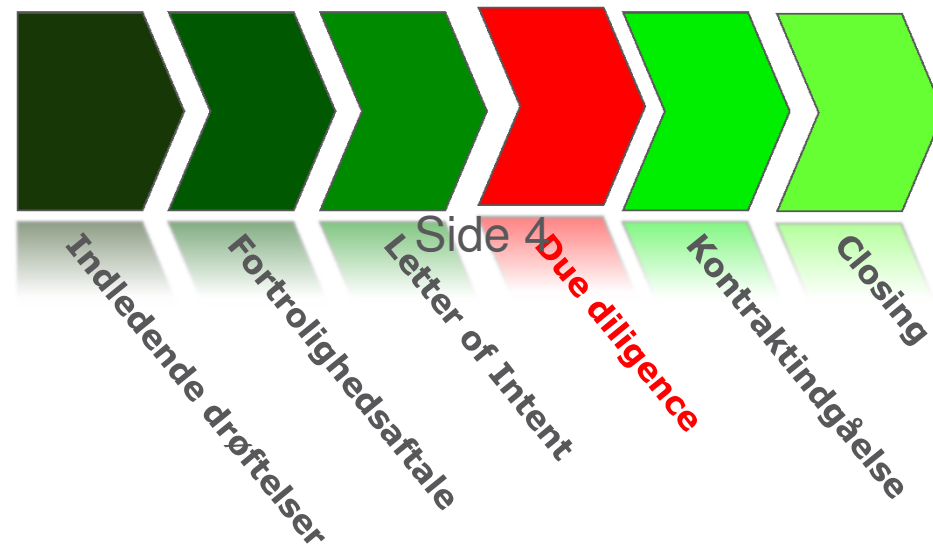
- Granskning af ejendommen/porteføljens forhold forud for købet
- Formål:
 - Bedst muligt at sikre, at samtlige oplysninger, der er relevante for investoren, kommer frem, så investoren har et retvisende og fyldestgørende (bedst muligt) grundlag for at beslutte, om han vil investere, og i givet fald på hvilke vilkår.
 - Sikre, at alle problematiske forhold, herunder risici, inddrages i kontraktforhandlingen og afdækkes bedst muligt gennem afhjælpning, prisreduktion, garantier eller lignende
 - Sikre investoren mod senere ubehagelige overraskelser
- Typer:
 - Juridisk
 - Finansiell/skattemæssig/økonomisk
 - Teknisk
- Afrapportering:
 - Due diligence rapport
 - Omfang og dybde aftales

Men pas på: Rigtig mange snitflader

- **due diligence**• fornøden omhu, rimelig omhu; [jura, rev., virk.øk.] detaljeret virksomhedsgennemgang med henblik på overtagelse eller fusion

- WebWords, L&H

Hvor er vi købsprocessen?

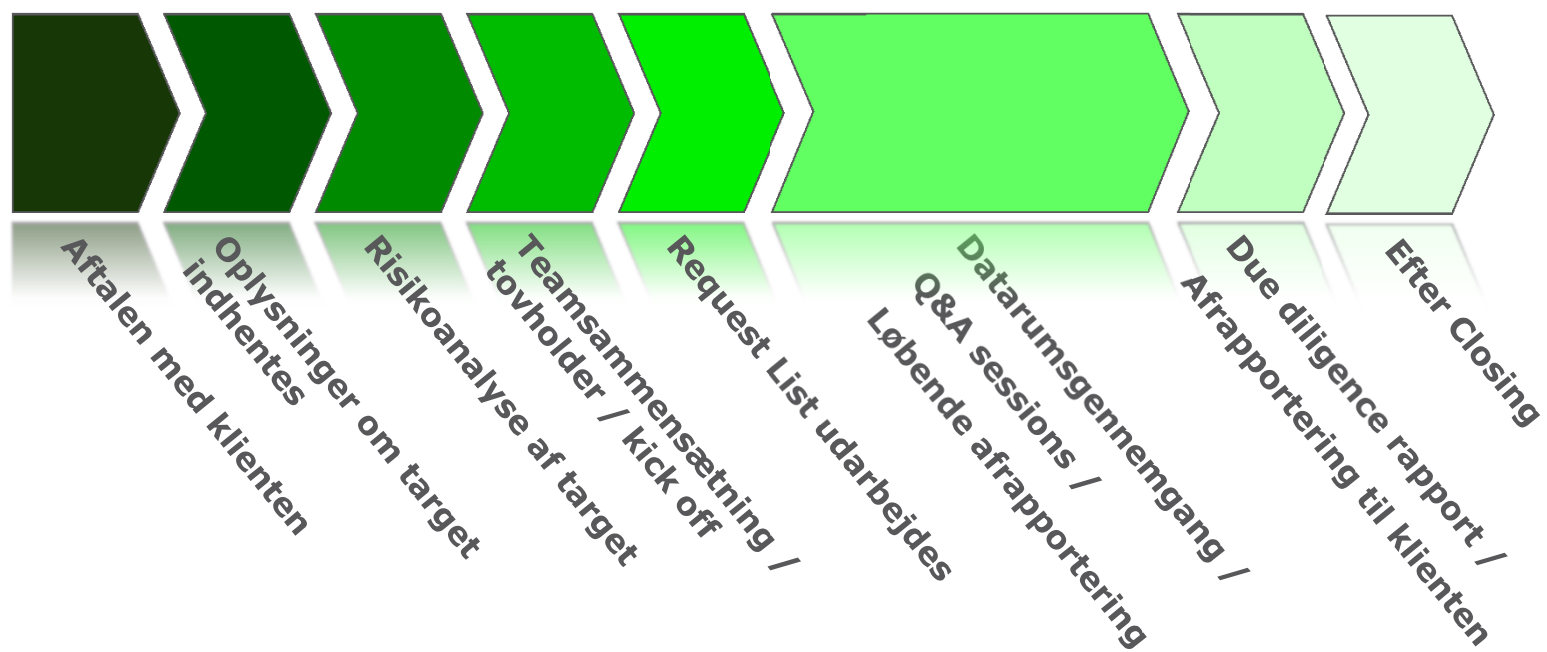


Juridiske rammer

- Princippet i KBL § 47 – købers undersøgelsespligt
- Sælgers loyale oplysningspligt
- Vejledning i gennemførelse af juridisk due diligence, Advokatsamfundet 2002
- Eventuel fortrolighedserklæring (NDA) (herunder eventuel bestemmelse om bod)
- Eventuelt Letter of Intent (LOI) (inklusive eventuelle tidsrammer og bestemmelser om omkostningsfordeling/fee ved 'Walking Away')
- Bevissikring: Hvad er oplyst / ikke oplyst fra sælgersiden
- Overdragelsesaftalen:
 - Eventuelle bestemmelser om betydningen af Due Diligence, f.eks. hvorvidt datarum skal anses for 'Disclosed' for køber i sin helhed, eller alene forhold, der er særligt fremhævede af sælger ved en 'Spicific Disclosure', skal anses for 'Disclosed' for køber (Amerikansk Inspireret)
 - Sælgers oplysninger, erklæringer, garantier og/eller ansvarsfraskrivelser
 - Eventuelle datarumsregler, adgang, check in, check out m.v.
 - Formater for Datarumsindeks, 'Request Lists', besvarelser m.v.

§ 47. Har køberen før køkets afslutning undersøgt salgsgenstanden eller uden skellig grund undladt at efterkomme sælgerens opfordring til at undersøge den, eller er der før køkets afslutning givet ham lejlighed til at undersøge en prøve af salgsgenstanden, kan han ikke påberåbe sig mangler, der ved sådan undersøgelse burde være opdaget af ham, medmindre sælgeren har handlet svigagtigt.

Due Diligence'ens faser



Struktur, struktur, struktur

Projekt Strategi [...]

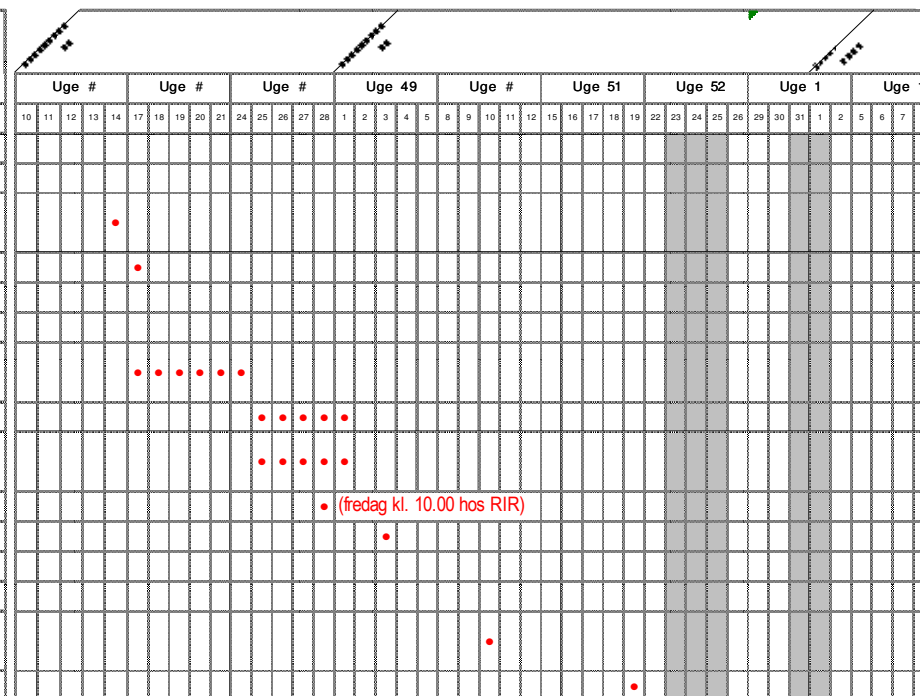
Opdateret: 16.11.2008/SIN

VBH = [...]
JF = [...]

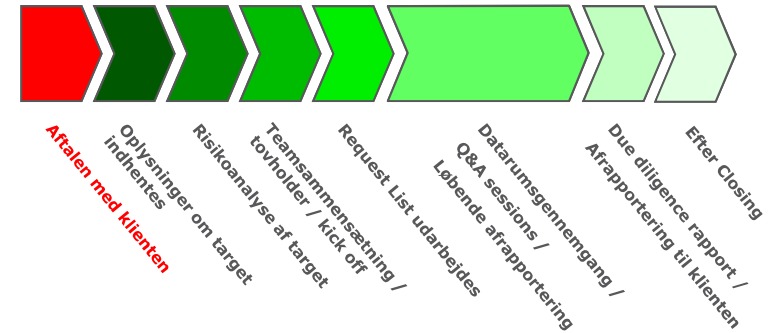
LETT = Lett Advokatfirma
KR = Kromann Reumert Advokatfirma

RIR = RIR Revision
EY = Ernst & Young

Projektplan			
Aktivitet	Start	Slut	Ansvarlig(e)
1 Overdragelsesaftale			
1.1 Forhandlinger og færdiggørelse af betinget overdragelsesaftale	14-11-2008		Alle
1.2 Indgåelse af betinget overdragelsesaftale	17-11-2008		VBH, JF
2. Due Diligence			
2.1 Opsætning af datarum samt udarbejdelse af datarumsindeks mv.	17-11-2008	24-11-2008	VBH, LETT, RIR
2.2 Åbning af datarum hos RIR	25-11-2008	01-12-2008	RIR
2.3 Skriftlige besvarelser af requests samt fremlæggelse af evt. nyt materiale	25-11-2008	01-12-2008	VBH, LETT, RIR
2.4 Q&A-møde med ledelsen	28-11-2008		Alle
2.5 Lukning af datarum	03-12-2008		RIR
3 Krav om regulering			
3.1 Frist for krav om regulering af købesum, jf. pkt. 7.3 i overdragelsesaftale	10-12-2008		JF, KR
3.2 Frist for indsigelser vedrørende pkt. 3.1	19-12-2008		VHB, RIR, LETT



Aftalebrev / Engagement Letter



[navn]
[adresse]
[postnr+by]

Lett Advokatfirma
Rådhuspladsen 4
1550 København V

Tlf. 33 77 00 00
Fax 33 77 00 01
lett@lett.dk
www.lett.dk

[dato], [måned] 20[xx]
J.nr. [xxxx]

Adv. [navn]
Dir. tlf. 33 77 [xx.xx]
Mail [xxx]@lett.dk

Sekr. [navn]
Dir. tlf.: 33 77 [xx.xx]

Aftalebrev - køb af [target]

De har anmodet om vores assistance i forbindelse med [købers navn]s ("Køber") eventuelle køb af [target] ("Selskabet").

Dette Aftalebrev beskriver vores forståelse af opgaven og vores forpligtelser i den forbindelse.

1. Opdragets omfang

Vores arbejde vil bestå i at yde Dem juridisk bistand i forbindelse med gennemførelsen af købet af Selskabet.

1. **Opdragets omfang**
2. **Tidsplan**
3. **Salær**
4. **Øvrige forhold**
 - 4.1 Ansvarlig partner mv.
 - 4.2 Marketing mv.
5. **Ansvar og hæftelse**
6. **Lovvalg og værneting**
7. **Accept**

Afgrænsningen af opdraget og beskrivelsen heraf - eksempel

Aftale blandt andet om rapporteringsformat

1.3 SCOPE OF OUR DUE DILIGENCE REVIEW

The scope of our legal due diligence review to prepare the Report has been limited to the review of the documents in the data room index (the "Documents") listed in schedule 1 to the Report. The data room index has been prepared on the basis of the documents which the Seller has provided supplemented with some documents that are on public record and provided to the data room by LETT.

Our review of the Documents has been conducted under Danish law and does not take into account any other laws.

We have agreed with the Purchaser that our review of the Documents is not to include any technical matters, tax matters, financial matters and other matters which are usually covered by a technical, tax and/or tax financial due diligence review. In the Report, we have made no assessment of the possible commercial or financial consequences of any particular Document. Accordingly, to the extent that the Report contains comments on commercial and financial issues, such comments are entirely provided as a service and cannot be relied upon by the Addressees of the Report, cf. item 1.2 above.

We have also agreed with the Purchaser that the purpose of the Report is only to highlight the legal issues considered material

(red flag only) by LETT in the context of the Transaction taken as a whole and, in particular, is not to contain a detailed description of the Documents. We have not attempted to comment on any historical matters. Our review has not been an audit.

To the extent that we have reviewed a Document which, in our opinion, is of no material importance or have no material findings, we have not mentioned such Document in the Report, however, where specifically requested by the Purchaser, we have provided descriptive language, which may not constitute a finding with material effect (red flag).

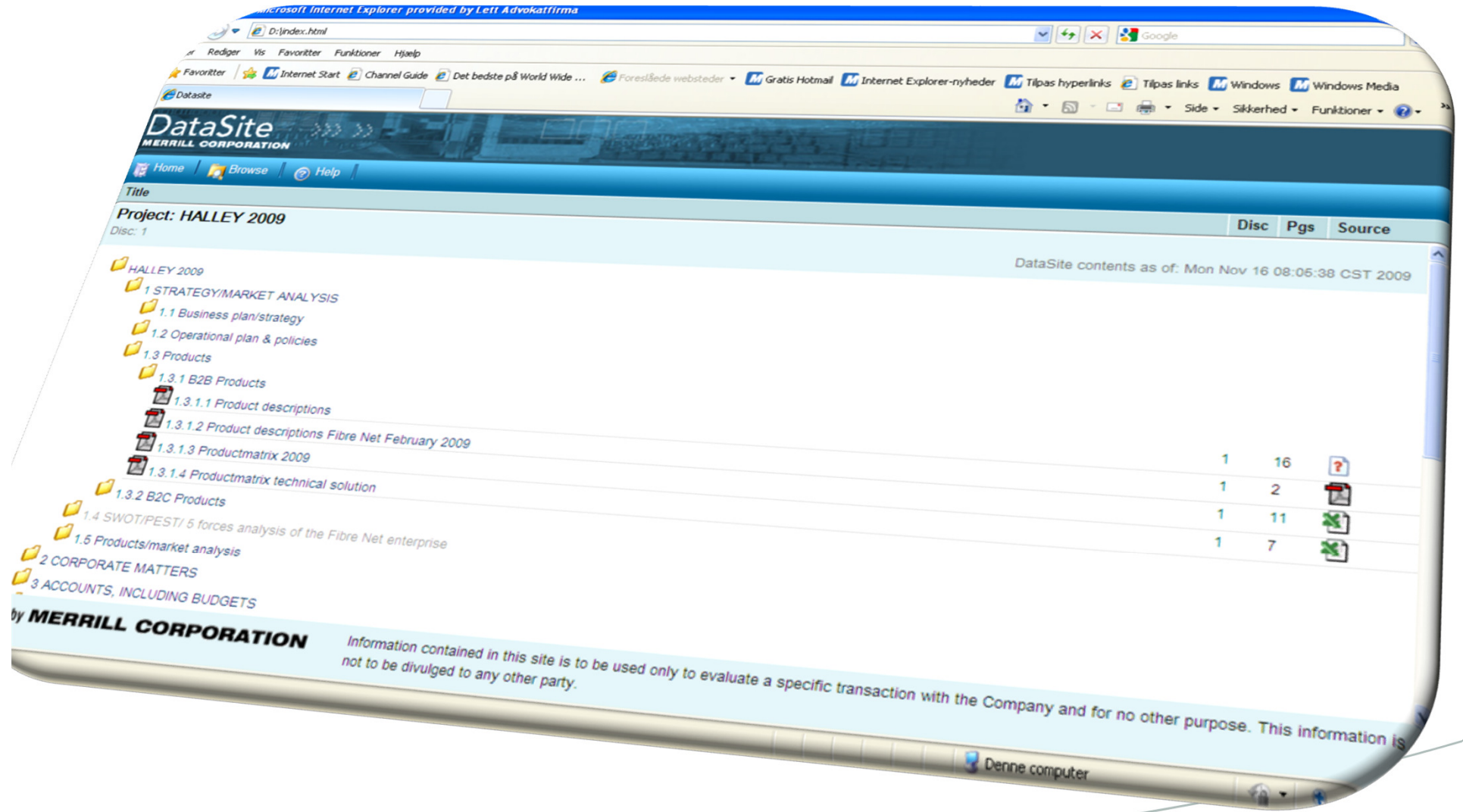
In preparing the Report, we have relied on the Documents and other information provided verbally by the Seller and/or Company up to and including [DATO]. To the extent that any additional information has been provided to us after the said date, we are of no obligation to update the Report.

The Report and any advice given in relation to the Report and the Transaction are governed by the laws of Denmark.

Afgrænsningen i relation til teknisk due diligence, tax matters og navnlig financial matters er ikke optimal for klient, der kan komme til at betale for dobbeltarbejde og ikke opnå den komplette ydelse, der kan leveres ved et integreret samarbejde mellem rådgiverne.

4

Data"rum"



Data Room Index - eksempel

	30.1.38	Land registry certificate lejl. 38 af 1 rx, By
	30.1.39	Land registry certificate lejl. 39 af 1 rx, By
	30.1.40	Land registry certificate lejl. 40 af 1 rx, By
	30.1.41	Land registry certificate lejl. 41 af 1 rx, By
	30.1.42	Land registry certificate lejl. 42 af 1 rx, By
	30.1.43	Land registry certificate (main property)
	30.2	Bygnings- og Boligregistret (BBR)
	30.2.1	BBR-meddelelse (blok D)
31		<i>Easements (byrder) and mortgages (hæftelser)</i>
	31.1	Easement no. 1, registered 26.07.2005 (negative pledge - covenant against mortgaging)
	31.2	Easement no. 2, registered 18.01.2012 (DONG)
32		<i>Official Cadastral Map</i>
	32.1	Cadastral map (OIS) unofficial
	32.2	Parcellation map
	32.3	Parcellation registration
	32.4	Site plan groundarea
33		<i>Official Site Plan</i>
	33.1	Site plan (Block F-K)

Checkliste – fordeling af ansvar - eksempel

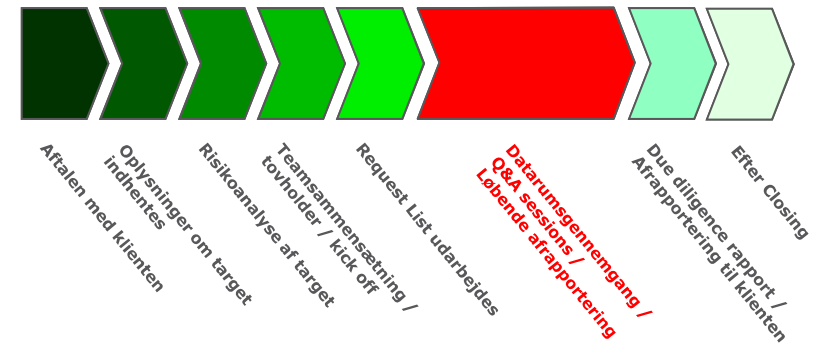
Due Diligence - Checklist									
Projekt X									
Last change / date:		28-10-2012							
Changed by		LETT							
Responsible Investment Manager		X							
Unterlagen (wie in Objekttordner)	Documents		Expected to exist in Denmark yes / no	Present yes / no	Responsibility				Notes
					Legal	Tax	Technical	PATRIZIA	
30 Grundbuchauszug	Land registry data	Tingbogsattester	yes		x		x		
30.1 Bygnings- og Boligregistret (BBR)	Bygnings- og Boligregistret (BBR)	Bygnings- og Boligregistret (BBR)	yes		x		x		
31 Bestillingsskudene Dienstbarkeiten / Eintragungsbewilligungen	Details of all registered easements and caveats	Servitutur	yes		x		x		
32 Amtliche Flurkarte	Official cadastral map	Matrikelkort	yes		x		x		
33 Amtlicher Lageplan	Official site plan	Tegninger	yes				x		
34 Mieterliste	Detailed rent roll	Lejerliste	yes	yes	x	x			Buyer has received list from 22-20-2012
35 Mietkautionen	Rent deposits	Deposita og forudbetalt leje	yes		x	x			
36 Mieterhøjningen u. Mieterhøjningsdatum, evt. in Nr. 34	Rent increases (dates & amounts)	Lejeforhøjelser	yes		x	x			
36.1	Any notices or demands sent to tenants	Alle varslinger og påkrav tilsendt lejere	yes		x	(x)			
37 Betriebs- sowie Heizkostenabrechnungen	Operating cost accounts / Heating cost accounts	Driftsregnskab	yes			x	x		
37.1 Gesamtabrechnungen	Costs on property level		yes			x	x		
37.2 Exemplarische Einzelabrechnungen	Costs on unit level (samples)	Varmeregnskab	yes			x	x		
38 Nicht umlagefähige Betriebskosten (aus BetrKV) und nicht umgelegte Kosten, evtl. in Nr. 37	Non-reimbursable operating costs		yes			x			
39 Wohnungsmietverträge und deren Auswertungen	Rental contracts for residential units (incl. analysis) incl all annexes to the contracts that tenants have received.	Lejekontrakter inkl. alle bilag til lejekontrakter som lejere måtte have modtaget	yes		x		(x)		technical to confirm BBR
39.1	Moving in reports	Indflytningsrapporter vedr. lejemål	yes		x		x		
40 Gewerbemietverträge und deren Auswertungen	Rental contracts for commercial units (incl. analysis)		no	no					
41 Sonstige Mietverträge	Other rental contracts (e.g. parking spaces)		yes		x				
42 Besondere Miet- und Pachtzinseinnahmen	Other income (e.g. radio / mobile antenna)		yes		x	x			

Request Form - eksempel

Updated: 21-11-2007					
Requests forwarded by Lett Law Firm					
Request no.	Name of issuer	Date	Index	Document title	Description of request
1	Sebastian Ingversen	21-11-2007	[...]	[...]	Please provide information on/copy of [...].
2	[...]	21-11-2007	[...]	[...]	Please provide information on/copy of [...].

Expected date of answer (to be filled out by Seller)	Date of answer (to be filled out by Seller)	Answer (to be filled out by Seller)	Reference to new material (if any), regarding the answer.

Datarumsgennemgang, Q & A sessions og løbende rapportering



- Gennemgang i prioriteret rækkefølge, jf. risikoanalysen
- Samtidig indførsel af "findings" i rapportformat
- Ejendommen er et investeringsobjekt: Konverter alle "findings" til økonomisk betydning for driften (i skyggebudgettet)
- Umiddelbar rapportering af "red flags" til klient. Giver klienten mulighed for at afbryde proces, hvis han finder utålelige forhold ("Deal Breakers")
- Kunne være
 - Ikke holdbare huslejeniveauer
 - Væsentligt vedligeholdelses efterslæb
 - Forurening
 - Ikke mulighed for den anvendelse, som klienten har forudsat

Indførelse i rapportformat - eksempel

Findings	Eksempel: Red Flag Rapport			Sch.
	SPA	Value	Other comments	
5. Finances				
Nothing to report.				
6. Environmental Issues				
Nothing to report.				
No documentation on substantial environmental permits has been submitted in the data room.	Environmental compliance is of importance, as non-compliance would normally imply increased costs of an unknown scale.	The Seller should warrant that the Company has all necessary environmental permits to conduct its present business. The Seller should warrant that the Company has all necessary environmental permits to conduct its present business.		
<p>B. Soil contamination in Fredericia</p> <p>The Company has provided a letter dated 19 April 2007 from Fredericia Municipality concerning soil contamination in Fredericia. Apparently, the [redacted] is mainly or partly responsible for the contamination. [redacted]</p> <p>Following a request to provide more information on the incident, the Company has provided several reports on the contamination and the removal hereof elaborated by the engineering company Carl Bro.</p> <p>Carl Bro did originally draw up 3 alternative solutions for cleaning the pollution with a cost range of DKK [amount] – and the Company did choose the less expensive in-situ solution with [redacted] of bacteria, that did not imply removing rails in the contaminated area – and hence did not give raise to costs due to loss of operation.</p> <p>However, the municipality believes, that the pollution still consti-</p>	<p>The municipality must be expected to demand elimination of all risks to the groundwater, which could be costly.</p> <p>The restoration of the contaminated property could imply costs ranging between DKK [amount] depending on the demands of the municipality and the possibilities to remove the pollution.</p>		<p>The incident might have a negative impact on the [redacted]</p> <p>The incident might have a negative impact on the Company of DKK [amount].</p>	

Q & A - Eksempel

Schedule

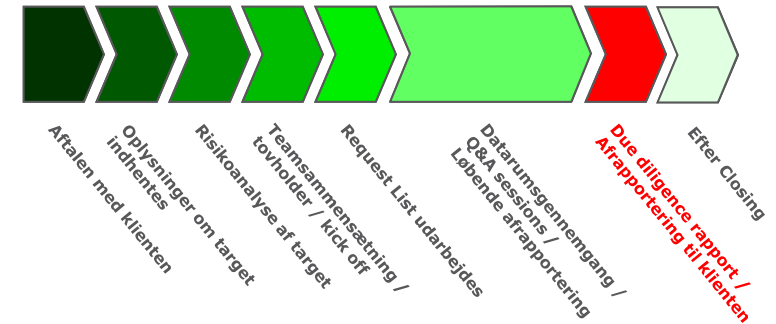
DUE DILIGENCE - Q&A AND ADDITIONAL REQUESTS

Please provide answers to the below questions and requests. If answers are provided by way of reference to documents in the data room, please indicate both the index number of the document and the name of the document.

Please also indicate in the "Status" column once you consider the question/request answered.

1	39	Lease no. 145: We have received a moving in report for the leasehold. But we have not received a lease. Neither is the leasehold mentioned in the last delivered rent roll of 22-10-2012. Please explain whether the leasehold has been let out and currently is let out. Please provide lease agreement, moving in reports and/or moving out reports.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please ignore the moving in report regarding lease no. 145. It is a mistake. Lease no. 145 was not let out when we received the requests. Meanwhile lease no 145 has been let out with the commencement 15-01-2013. Please find the lease agreement regarding lease no 145 on USB-stick II.	X / 02-11-2012	Answered
2	39.2	Lease no. 146: Please provide the moving in report.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find the moving in report on USB-stick II.	X / 02-11-2012	Answered
3	39.2	Lease no. 147: Please provide the moving in report.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find the moving in report on USB-stick II.	X / 02-11-2012	Answered
4	39.2	Lease no. 177: Please provide the moving in report.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find the moving in report on USB-stick II.	X / 02-11-2012	Answered
5	39	Please confirm that the only apartments not leased out are no. 153 and 180	Jakob Eriksen/30-10-2012	After letting out no 145 (cf. answer on request no. 1) lease no 153 and 180 are the only apartments not let out.	X / 02-11-2012	Answered
6	39	Please provide land registry certificates (tingbogsattester) for all owner occupied units (ejerlejligheder).	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find the land registry certificates (tingbogsattester) on USB-stick II.	X / 02-11-2012	Answered
7	30.1	We have received a land registry certificate for the main property. Please provide land registry certificates for the individual flats 2-42.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find the land registry certificates (tingbogsattester) on USB-stick II.	X / 02-11-2012	Answered
8	35	Please provide documentation regarding payment of deposits and prepaid rent for all leases.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find documentation in pdf file attached to e-mail of 07.11.2012.	/ 07-11-2012	Answered
9	44	Please confirm that there are no outstanding rental payments or any other payments charge to the tenants.	Jakob Eriksen/30-10-2012	Please find "restanceliste" in pdf file attached to e-mail of 07.11.2012.	/ 07-11-2012	Answered
10	43	We have not received any information regarding disputes and legal disputes. Please provide such material or confirm that there are no disputes.	Jakob Eriksen/30-10-2012	There are no disputes.	/ 07-11-2012	Answered
11	41	Please inform whether there are any other rental contracts (parkin spaces, mobile antenna etc.)	Jakob Eriksen/30-10-2012	There are no other rental contracts.	/ 07-11-2012	Answered
12	45.2	We have not received information regarding previous claims under the property insurance. Please provide such information, or confirm that there has not been any claims under the insurance.	Jakob Eriksen/30-10-2012	There has been no claims under the insurance.	/ 07-11-2012	Answered

Rapportering til klienten



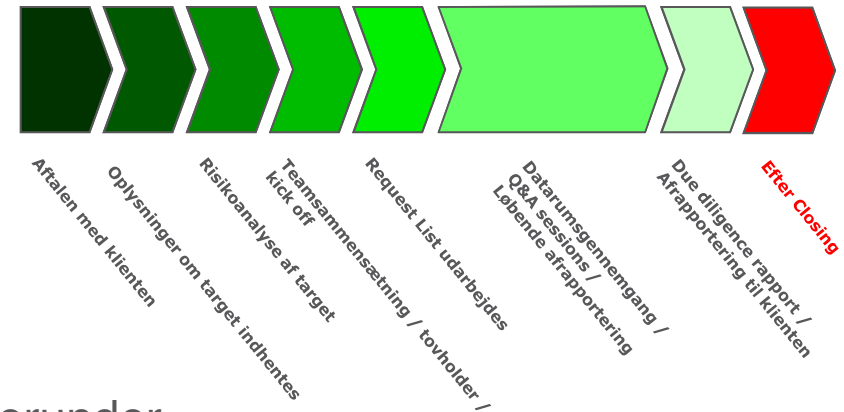
- Due Diligence Rapport + Schedules
- Format
 - Red Flag Report: Der rapporteres alene om 'findings' som vil have væsentlig betydning for klienten som køber eller ejer (fordele/ulemper)
 - Full Due Diligence Report: Der rapporteres om alle dokumenter og oplysninger, som har været tilgængelige i due diligence, og retsvirkninger forklares
 - Anvendes især i relation til investorer, der som f.eks. udlændinge ikke har kendskab til de lokale forhold og/eller investorer, der har behov for dokumentation over for långivere eller investorer (f.eks. Investeringsfonde).
- Skyggebudget (i samarbejde med øvrige rådgivere)
- Action Liste (post closing)
- Præsentation af rapporten for klienten

Eksempler på rapporteringsformater

Index	Description	Comments / Recommendations
35 RENT DEPOSITS		
35.1	List of annual rent, deposits and prepaid rent 06-11-2012	<p>The document contains a list of lessees, commencement date, annual rent, deposits, prepaid rent and annual on account charges.</p> <p>According to the list 5 leases are listed. LEASE NO. 142 – X lease no. 146: 1 December 2012 and documentation for payment of deposit 177). Furthermore, lease no. 179 is registered documentation for payment.</p> <p>The Seller informs that lease no. 145 has the lease agreement the last date for agent (Home) the payment is expected.</p> <p>The registered annual rent for lease according to the lease agreements. Please 2013-level commencement rent.</p>
35.2	Documentation for payment of deposit and prepaid rent for lease no. 146, 177 and 179	Please refer to index no. 35.1 above.

1. Index no.:	39.1.2	2. Date of contract/Commencement date:	Date of contract: 11 April 2012 Commencement date: 1 June 2012
3. Parties:	Lessor: XXXX Lessee: X	4. Area:	102 sqm.
5. Duration, including break dates, notice period and right of renewal:	Unlimited. Notice period lessor: No notice period. Lessor may only terminate the contract under the limited grounds according to the Danish Rent Act (<i>Lejeloven</i>) section 82-83. Notice period lessee: Three months' written notice effective from the first workday of a month, however the lease is non-terminable for a period of 12 months from the commencement date (earliest expiry: 12 months after the commencement date).	6. Use of the leased:	Residential. Any other use requires written accept from lessor. Lessees have the right of use of the joint courtyard, bicycle storage in the cellar and a room in the loft/cellar. All premises comes with the following equipment belonging to Lessor: built-in oven, ceramic hot-plates, integrated dishwasher, integrated fridge-freezer, cooker hood, washing machine and tumble dryer.
7. Annual/monthly rent, indexation and other increase/expenses:	Annual rent: DKK 128,340.00 (2012). Rent per sqm. DKK 1,258. Annual step-plan rent increase according to schedule: app. 2 % every 1 January from 2013 until and including 2042. The fixed (step-plan) rent increase is scheduled for 30 years, and for this period the rent can only be adjusted in accordance with the step-plan. After this period the fixed rent increase can be renegotiated.	8. Deposit:	Deposit: DKK 32,085.00 (3 months) Pre-paid rents: DKK 10,695.00 (1 month) Deposit and pre-paid rent will be adjusted simultaneously with the annual rent increase, so that the total always amount to 4 months' rent.
9. Condition of the premises at commencement:	Refurbished.	10. Alteration:	Lessee has no right of alteration of the premises without lessor's prior consent.
11. Maintenance:	Lessee: Extended internal maintenance. Lessor: External maintenance.	12. Assignment:	No right of assignment according to the contract, however the Danish Rent Act provides right to exchange/assign under certain conditions cf. section 73-78.
13. Return of the premises/re-establishment:	Upon vacation of the leased premises the lessee is obliged to return the premises cleaned and in the same state as at the time of commencement (refurbished).	14. Subletting:	Not governed by the contract, however the Danish Rent Act provides right to partial sublease under certain conditions cf. section 69-72.
15. Permits:	Permission to keep pets (two dogs).	16. Other comments:	No further comments.

Efter Closing



- Opfølgning på Action liste (frister), herunder
- Sælgers levering af eventuelle aftalte efterfølgende ydelser
- Eventuelle mulige aftalte reguleringer af købesum
- Eventuelle krav i henhold til eventuelle garantier eller på andet grundlag

2. Udvalgte problemstillinger

Fysisk tilstand, herunder vedligeholdelsestilstand og energimæssig tilstand

Væsentlige kilder:

- Besigtigelse og byggeteknisk gennemgang, eventuelt suppleret af specialundersøgelser som geotekniske analyser, statiske analyser (Teknisk Due Diligence)
- Byggesag/er – kommunens hjemmeside eller www.weblager.dk med blandt andet byggetilladelser, ibrugtagningstilladelser, korrespondance, tegninger
- www.boligejer.dk med blandt andet kommunale oplysninger, BBR-ejeroplysninger, matrikeloplysninger, offentlig vurdering, energimærke og kommune- og lokalplaner
- Tingbog og servitutter
- Ejendomsforsikring – eventuelle forbehold + skadessager (f.eks. Oversvømmelser)
- Sælgers dokumentation for opførelse, vedligeholdelse, tilstand (projekt, entreprisekontrakter, beregninger, rapporter, referater m.v.)

Anvendelse af oplysninger:

- Fastlæggelse af behov for reovering og vedligeholdelse – skyggebudgettet
- Mulighed for opnåelse af energiforbedringer og eventuel økonomisk støtte – skyggebudgettet
- Forhandling af pris og øvrige vilkår over for sælger
- Eventuel klage over offentlig vurdering

Håndtering i overdragelsesaftale:

- Eventuelt prisnedslag
- Eventuel forpligtelse for sælger til reovering og/eller vedligeholdelse forinden overtagelsesdag
- Eventuel garanti fra sælger for tilstand
- Overdragelse af garantier fra entreprenører/håndværkere

Miljø – eventuel forurening

Væsentlige kilder:

- Eventuel registrering af forurening i region
- Tidligere anvendelse af ejendom (byggesag, servitutter, lokalhistorisk arkiv)
- Kommunale oplysninger, herunder oplysning om eventuel registrering af forurening og/eller olietanke
- Eventuelle tidligere forureningsundersøgelser
- Nye undersøgelser (for sælgers regning)

Anvendelse af oplysninger:

- Vurdering af anvendelsesmuligheder, herunder mulighed for bebyggelse
- Vurdering af omkostninger til oprensning m.v. - skyggebudgettet

Håndtering i overdragelsesaftale:

- Sælger betaler supplerende forureningsundersøgelser
- Sælger forestår og dokumenterer oprensning inden overtagelsesdag
- Sælger stiller garanti for at der ikke findes (yderligere) forurening
- Institutionel køber påtager sig typisk ikke risiko
- Sælger giver prisnedslag svarende til omkostninger til oprensning, bortskaffelse og dokumentation
- Sælger oplyser loyalt og fraskriver sig ansvar

Udfyldes af Region Hovedstaden Koncern Miljø:



Vi kan oplyse, at ejendommen **ikke** er kortlagt som forurennet eller muligt forurennet. Vi har på nuværende tidspunkt ikke oplysninger, der giver grundlag for en kortlægning af ejendommen. Vi har dog ikke afsluttet den systematiske indsamling af oplysninger om forurenende aktiviteter på grunde i Region Hovedstaden. Vi kan derfor ikke afvise, at ejendommen på et tidspunkt kan blive kortlagt som forurennet eller muligt forurennet.

Husleje og lejerers bidrag til vedligeholdelse og drift

Kilder

- Sælgers regnskaber og budget
- Lejekontrakter
- Lejeopkrævninger (Husleje, varmebidrag, drift m.v.)
- Lejereguleringer
- Faktisk betalt leje
- Huslejenævns sager og eventuelle domme
- Sammenligningslejemål
- Q & A om opsigelser/hensigt til opsigelse
- Eventuelle markedslejevurderinger
- Varmeregnskaber
- Ejendoms/driftsregnskaber
- Afregninger vedrørende forbrug og drift
- Reglerne om lejeafståelse i lejeloven, boligreguleringsloven og erhvervslejeloven

Anvendelse af oplysninger

- Vurdering af lejes holdbarhed/risiko for lejenedsættelser + lovligheden af opkrævede beløb til drift m.v.
- Vurdering af lovlighed af reguleringsklausuler og muligheder for fremtidige reguleringer
- Mulighed for lejeforhøjelser ved f.eks. væsentlige forbedringer
- Tomgang/risiko for tomgang (er lejere på vej ud)
- Ofte væsentligste element i skyggebudgettet
- Vurdering af hensættelser til fornyelser i varme-, drift-, og eller ejendomsregnskab

Håndtering i overdragelsesaftale:

- Prisafslag, eventuelt mod at sælger fraskriver sig (yderligere) ansvar
- Sælger garanterer husleje og påtager sig derfor risiko for manglende holdbarhed/tomgang
- Sælger garanterer, at han ikke har modtaget opsigelser og ej heller har kendskab til hensigt til opsigelser
- Sælger stiller eventuelt garanti

Deposita og vedligeholdelseskonti

Kilder:

- Sælgers regnskaber og bogholderi
 - Deposita
 - Afsætningsbeløb efter lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) og § 63a (forbedringer)
 - Afsætningsbeløb efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18b (udvendig vedligeholdelse)
 - Fradrag af beløb anvendt til den pågældende vedligeholdelse/forbedring
- Lejekontrakter og lejereguleringer
 - Deposita
- Grundejernes Investeringsfond
 - Afsætningsbeløb efter boligreguleringslovens § 18 og § 18b og lejelovens § 63a
- Beboerrepræsentanter
- Reglerne i lejelov og boligreguleringslov

Anvendelse af oplysninger:

- Kontrol af, at alt er, som det skal være
- Fastlæggelse af, hvor mange penge investoren får med til vedligeholdelse af ejendommen
- Skyggebudgettet

Håndtering i overdragelsesaftale:

- Aftalefrihed, men køber overtager forpligtelser over for lejere og GI. Derudover pant for § 18 b og § 63a krav i ejendommen
- Refusion af deposita og afsætningsbeløb eller modregning i købesum. § 18 b og § 63a saldo hos GI overtages af køber
- Ejerskifte skal anmeldes efter senest 3 måneder til GI
- Ved prisforhandling: Ringe vedligeholdelsestilstand bør i et vist omfang modsvares af større afsatte beløb
- Negative saldi vedligeholdelseskonti – refunderes af køber?

Ejendomsvurdering og ejendomsskatter

Kilder m.v.:

- Offentlig ejendomsvurdering
- Ejendomsskattebillet
- Eventuel allerede indgivet klage over offentlig vurdering
- Realiseret kontantpris
- Afkastberegninger
- Realiserede kontantpriser på tilsvarende ejendomme i området
- ”§ 6 ..værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant”
- Ingen grænse for årlig regulering af dækningsafgiften – følger vurderingen
- Maksimal årlig regulering grundskyld: Den skønnede stigning i det samlede kommunale udskrivningsgrundlag med tillæg af 3 %, dog maksimalt 7 %.

2005	6,5
2006	5,5
2007	4,7
2008	4,9
2009	4,7
2010	6,5

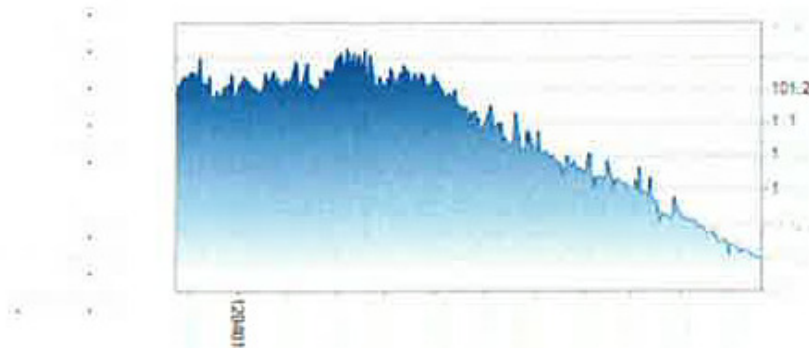
Anvendelse af oplysninger:

- Vurdering af fremtidig grundskyld og eventuel dækningsafgift
- Herunder vurdering af:
 - Mulighed for at få nedsat ejendomsvurdering
 - Fejl i faktisk grundlag for offentlig vurdering
 - Realiseret kontantpris under offentlig vurdering
 - Afkastberegning under hensyn til reelt markedsløsniveau, vedligeholdelsestilstand, forurening, begrænsninger i anvendelsesmuligheder m.v. viser lavere værdi af ejendom end offentlig vurdering
 - Fremtidige stigninger som følge af eventuel difference mellem grundskyldgrundlag og fremtidigt grundlag
- Skyggebudgettet
- Mulighed for nedsat tinglysningsafgift, husk anmodning om § 4 vurdering inden tinglysning
- Husk frist for påklage af almindelige vurderingen – 1 juli efter vurderingsåret

Eksisterende finansiering

Kilder navnlig:

- Tingbog
- Pantebreve og eventuelle yderligere vilkår, herunder almindelige betingelser
- Seneste terminsopkrævninger
- Eventuelle proformaopgørelser af restgæld på påtænkt skæringsdag
- Aktuelle børskurser på pågældende obligationer



Håndtering

- Ansøgning om gældsovertagelse/kreditgodkendelse, hvis eksisterende realkreditbelåning er attraktiv.
- Ved vurdering heraf, skal særlig opmærksomhed rettes mod
 - Størrelsen af bidrag
 - Indfrielsesvilkår, herunder eventuel overkurs ved førtidsindfrielse af rentemaks lån, indfrielsesvilkår for kontantlån og inkonvertible lån
 - Hvor en ejendom er nødlidende, kan der efter omstændighederne opnås 100 % finansiering gennem kreditforeningen
- Optimal kontantomregning af overtagne lån.
 - For kontantlån kan kontantrestgæld være højere end kontantværdi af obligationsrestgæld
 - For obligationslån kan kontantværdi af obligationsrestgæld være højere end kontant restgæld og kan lægges til grund, hvis lånet er inkonvertibelt
- Overtagelse af eksisterende øvrige pantebreve med henblik på overførsel af stempelafgift til ny belåning. (Tinglysning af pantebreve vedrørende nye lån skal ske før aflysning af lån, der overføres tinglysningsafgift fra)

Tilbudspflicht til lejere

Regler (lejelovens Kap. XVI = §§ 100-105):

- Tilbudspflichten gælder ejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som indeholder mindst 6 beboelseslejligheder
- Andre ejendomme med mindst 13 beboelseslejligheder.
- Finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Udelukker blandt andet nyopførte boligejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder fra starten (uanset planer om frasalg i ejerlejligheder)
- Tilbudspflichten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion eller mageskifte – dog ikke ved overdragelse til nærmeste slægtingen eller hidtidig medejer.
- Tilbudspflichten gælder også ved overdragelse af aktier og anparter i et aktie- eller anpartsselskab, der ejer ejendommen, når erhververen herved opnår majoriteten af stemmerne i selskabet.
- Men tilbudspflichten gælder ikke, hvor det er anparter eller aktier i et moderselskab, til selskabet der ejer ejendommen, der overdrages, jf. U 1993.868 H. Gælder ej heller, når der sker overdragelse til flere købere, og ingen af dem opnår majoriteten af stemmerne i selskabet, jf. U 2004.2221 Ø.
- Tilbudspflichten gælder ej heller ved arv (medmindre arvingen er en juridisk person) eller ved tvangsauktion over ejendommen

Håndtering:

- Etablering af ejendom opdelt i ejerlejligheder
- Salg af moderselskab til selskab, der ejer ejendommen (dobbel holdingkonstruktion)
- Salg af selskab, som ejer af ejendommen, til flere erhververe, hvoraf ingen opnår flertallet af stemmerettighederne
- Tvangsauktion
- Betinget købsaftale og tilbud til lejerne. Mindst 10 ugers frist til lejerne (der bortses fra juli måned)
- Tilbud er givet til lejerne inden for det seneste år

Udviklingsmuligheder – bebyggelse og anvendelse

Kilder navnlig:

- Kommuneplan
- Lokalplan
- Servitutter
- Byggelov og bygningsreglement
- Eventuelle verserende byggesager
- Supplerende oplysninger fra kommune (plan- og bygningsmyndigheden)
- Diverse vejledninger, f.eks. Naturstyrelsens vejledning om detailhandelsplanlægning
http://www2.blst.dk/blst_praesentation/Vejledning_detailhandel_endelig.pdf
- Diverse vejledninger, f.eks. Naturstyrelsens vejledning om detailhandelsplanlægning
- Bygningsreglementet <http://www.bygningsreglementet.dk/>

Anvendelse:

- Vurdering af lovligheden af eksisterende anvendelse
- Vurdering af muligheden for ændret anvendelse
- Vurdering af muligheden for eventuel om-, til- og nybygning på ejendommen
- Skyggebudget

Håndtering

- Pas på:
 - Lokalplaner ikke altid lette at læse: F.eks. "Facadesalgserhverv" = "butikker for salg af særligt pladskrævende varegrupper, som f.eks. udstillings- og salgsvirksomhed til eks. forretning med møbler, tæpper, biler, hus og haveartikler, som efter kommunalbestyrelsens skøn ikke naturligt kan indpasses i centerområdet"
 - Mulighed for etablering af taglejligheder: Vurdering i relation til bebyggelsesprocent og bygningsreglement, herunder i relation til krav til flugtveje m.v.
 - Dialog med kommunen ofte nødvendig
 - Ingeniørmæssig bistand nødvendig til vurdering af muligheder for om-, til og nybygning
 - Eventuelt krav om garantier fra sælger

Serviceaftaler m.v.

Sælgers eventuelle aftaler om

- Forsyning
- Ejendomsadministration
- Ejendomsservice (pasning, herunder renholdelse, varmemester, let vedligeholdelse)
- Udlejning
- Ansættelsesaftaler



Håndtering i overdragelsesaftalen

- Aftalerne kan søges overtaget, hvis de er attraktive
- Ellers skal det påhvile sælger at sige dem op og at afvikle dem, herunder sørge for at de udleverer alt relevant materiale (særligt administrator)
- Hvis ejendommen/porteføljen kan anses for en virksomhed, kan køber ifalde forpligtelser over for ansatte i henhold til lov om virksomhedsoverdragelse
- Hvis køber ikke ønsker at overtage de pågældende ansatte, bør det aftales, at sælger afvikler de pågældende medarbejdere og friholder køber for eventuelle forpligtelser – eventuelt kombineret med sikkerhedsstillelse fra sælger

Hvis det er et selskab, der overtages

Yderligere gennemgang af

- Udskrift fra Erhvervsstyrelsen
- Registrering hos Skat
- Ejer- og kapitalforhold
- Vedtægter og yderligere selskabsdokumenter
- Selskabets regnskaber og skattemæssige specifikationer
- Selvangivelser
- Momsangivelser
- Eventuelle bøder afkrævet af Erhvervsstyrelsen eller Skat
- Aktuelle kontraktsforhold, herunder ansættelsesaftaler
- Tidligere kontraktsforhold, herunder mulige latente forpligtelser
- Eventuelle vilkår om Change of Control i låne- eller andre aftaler
- M.v.

Yderligere krav over for sælger

- Ledelseserklæring, inklusive underskrivelse af garantikatalog
- Tilsvarende fra sælger
- Eventuelt indeståelse fra sælger for selskabets balance, herunder for at der ikke i selskabet ligger latente forpligtelser
- Håndtering af eventuel eksisterende sambeskatning
- Udligning af koncernmellemværender, herunder i forbindelse med sambeskatning
- Erklæring fra ledelse om fratræden

Q & A

Kontaktinfo



- Torben Mauritzen
- Partner
- E-mail: tom@lett.dk
- Dir. tlf.: +45 33 34 03 43
- Mobil: +45 22 83 20 74
- Afdeling: Erhvervsejendomme og entreprise

- Yderligere information:
- Torben Mauritzen beskæftiger sig med køb, udvikling og salg af erhvervsejendomme

København
Rådhuspladsen 4
DK-1550 København V
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01

Aarhus - Rådhusgården
Vester Allé 4
DK-8000 Aarhus C
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01



LETT