

Aarhus December 2021

Sagsnr. 023438-0027 tb/jlj/kkp

Dok.nr. 28728749.1

Investerings- og ejerftale

Flodbyen Randers – Byen til Vandet

Indholdsfortegnelse

1.	Definitioner.....	5
2.	Baggrund	7
3.	De overordnede principper for Parternes samarbejde.....	8
4.	Formålet med Ejeraftalen	8
5.	Arealerne	9
6.	Selskabskapital.....	10
7.	Finansiering og kapitalfrebringelse	12
8.	Investors køb af byggeretter/byggefelter fra Arealudviklingselskabet	13
9.	Generalforsamlinger	17
10.	Organisation	18
11.	Beslutninger.....	19
12.	Revision.....	21
13.	Overdragelse af kapitalandele	21
14.	Pantsætning af kapitalandele	21
15.	Udlodning, kapitalisering og likvidation.....	21
16.	Deadlock.....	22
17.	Opsigelse.....	24
18.	Misligholdelse	24
19.	Komplementarselskabets økonomiske og forvaltningsmæssige rettigheder.....	25
20.	Øvrige bestemmelser.....	25
21.	Lovvalg og tvister.....	27

Bilag

- Bilag 1.1.10: Parternes forretningsplan vedrørende Projektet
- Bilag 1.1.12: Investors tilbud af 9. december 2021
- Bilag 5.2: Etapeplan og matrikelkort for de forventede deletaper i Etape 1 og Etape 2
- Bilag 5.6: Lejemålsoversigt over eksisterende lejekontrakter
- Bilag 5.7: Notat med fordeling af anlægsprojekter og driftsforpligtelser mellem Arealudviklingsselskabet og Randers Kommune
- Bilag 6.1.4: Selskabsdokumenter til brug for stiftelsen af Selskaberne
- Bilag 6.2.7: Format for kapitalforhøjelse i Arealudviklingsselskabet ved igangsætning af Etape 2.
- Bilag 7.2: Driftsbudget for Arealudviklingsselskabet
- Bilag 7.3: Format for kreditaftale mellem Investor og Arealudviklingsselskabet
- Bilag 8.1.4: Oversigtskort med afgrænsning af Investors købepligt
- Bilag 8.1.8: Baseline Byggeretsværdier og forudsatte parkeringsløsninger til byggeretterne
- Bilag 8.1.13: Format for købsaftale vedrørende Investors købepligt og -ret
- Bilag 8.2.4: Oversigtskort med afgrænsning af Investors køberet

Mellem

Randers Kommune
CVR-nr. 29 18 96 68
Laksetorvet 1
8900 Randers
(**"Randers Kommune"**)

og

AP Ejendomme A/S
CVR-nr. 32 46 76 44
Østbanegade 135, 1.
2100 København Ø
(**"Investor"**)

(Randers Kommune og Investor er hver for sig benævnt en **"Part"** og samlet **"Parterne"**)

er der dags dato indgået denne investerings- og ejerftale (**"Ejerftale"**) vedrørende Parternes samarbejde om byudviklingsprojektet Flodbyen Randers – Byen til Vandet, der gennemføres via Parternes besiddelse af kapitalandele i:

Flodbyen Randers P/S
CVR-nr. [*]
[adresse]
[adresse]
(**"Arealudviklingsselskabet"**)

og

Komplementarselskabet Flodbyen Randers ApS
CVR-nr. [*]
[adresse]
[adresse]
(**"Komplementarselskabet"**)

(Arealudviklingsselskabet og Komplementarselskabet er samlet benævnt **"Selskaberne"**)

1. Definitioner

1.1 I denne Ejerftale skal følgende termer og udtryk have følgende betydning:

- | | | |
|--------|-----------------------------|---|
| 1.1.1 | "Arealerne" | betyder etape 1 og etape 2 i Udviklingsplanen. |
| 1.1.2 | "Arealudviklingselskabet" | betyder Flodbyen Randers P/S. |
| 1.1.3 | "Baseline Byggeretsværdier" | betyder de opgjorte byggeretsværdier i Etape 1 og Etape 2, der fremgår af bilag 8.1.8. |
| 1.1.4 | "Budgettet" | betyder driftsbudgettet for Arealudviklingselskabet, der er vedlagt som bilag 7.2 |
| 1.1.5 | "Deadlock" | betyder Parternes uenighed om Væsentlige Beslutninger som anført i afsnit 16. |
| 1.1.6 | "Due Diligence Materialet" | betyder alle oplysninger, som Randers Kommune har leveret til Investor i forbindelse med udbuddet af selskabsdeltagelsen i Arealudviklingselskabet. |
| 1.1.7 | "Ejerftalen" | betyder denne aftale med Bilag. |
| 1.1.8 | "Etape 1" | betyder Brotoften, Busterminalen og Bolværksgrunden, der er afgrænset i det som bilag 5.2 vedlagte oversigtskort. |
| 1.1.9 | "Etape 2" | betyder Nordhavnen samt Toldbodgadekvarteret øst og vest, der er afgrænset i det som bilag 5.2 vedlagte oversigtskort. |
| 1.1.10 | "Forretningsplan" | betyder Parternes forretningsplan, der er vedlagt som bilag 1.1.10 . |
| 1.1.11 | "Investor" | betyder AP Ejendomme A/S, CVR-nr. 32467644, Østbane-gade 135, 1. 2100 København Ø. |
| 1.1.12 | "Investors Tilbud" | betyder Investors reviderede tilbud af 9. december 2021, der er vedlagt som bilag 1.1.12. |
| 1.1.13 | "Komplementarselskabet" | betyder Komplementarselskabet Flodbyen Randers ApS. |

- 1.1.14 "Kvalitetskravene" betyder de af Randers Byråd den 7. december 2020 vedtagne "Kvalitetskrav for Flodbyen Randers", der beskriver de kvalitative retningslinjer for de kommende byggerier, naturområder, trafikløsninger og byrum i Flodbyen Randers – Byen til Vandet
- 1.1.15 "Lånet" betyder Investors lån til Arealudviklingsselskabet som anført i punkt 7.3.
- 1.1.16 "Misligholdelsesmeddelelsen" betyder en Parts skriftlig meddelelse om den anden Parts misligholdelse af Ejeraftalen som anført i punkt 18.1.
- 1.1.17 "Part" betyder Randers Kommune eller Investor.
- 1.1.18 "Parterne" betyder Randers Kommune og Investor.
- 1.1.19 "Projektet" betyder de forberedende arbejder og tiltag, der er forbundet med at omdanne Arealerne til en attraktiv ny bydel, der kan realiseres inden for rammerne af Udviklingsplanen og Kvalitetskravene, herunder Arealudviklingsselskabets salg af byggefelter og byggeretter.
- 1.1.20 "Randers Kommune" betyder Randers Kommune, CVR-nr. 29 18 96 68, Laksetorvet 1, 8900 Randers.
- 1.1.21 "Udviklingsplanen" betyder udviklingsplanen for Flodbyen Randers – Byen til Vandet, der er vedtaget af Byrådet i Randers Kommune den 7. september 2020.
- 1.1.22 "Vurderingsmændene" betyder de vurderingsmænd, der skal opgøre værdien af Selskaberne i tilfælde af en Parts misligholdelse af Ejeraftalen som anført i punkt 18.4.
- 1.1.23 "Væsentlige Beslutninger" betyder de væsentlige beslutninger, som skal træffes af Parterne i enighed, der fremgår af punkt 11.1.

2. Baggrund

- 2.1 Flodbyen Randers – Byen til Vandet er et stort og ambitiøst byudviklingsprojekt i Randers, der er baseret på en vision om at forbinde den eksisterende midtby med vandet og den unikke natur, der løber fra Gudenåen gennem byen til Randers Fjord.
- 2.2 Det samlede projektområde Flodbyen Randers – Byen til Vandet består af et grundareal på ca. 59 hektar, som forventes at indeholde ca. 335.500 kvm bebyggelse.
- 2.3 Realiseringen af Flodbyen Randers – Byen til Vandet er muliggjort, fordi Randers Havn over en årrække flytter sine aktiviteter fra de nuværende havnearealer til et område sydøst for det eksisterende område. I takt med udflytningen overdrager Randers Havn de arealer til Randers Kommune, som tidligere har været anvendt til havnerelateret virksomhed. Dermed kan de nuværende havnearealer indgå i Projektet sammen med en række tilstødende kommunale arealer.
- 2.4 Randers Kommune har udarbejdet en udviklingsplan for Flodbyen Randers – Byen til Vandet, der er vedtaget af Byrådet i Randers Kommune den 7. september 2020 ("**Udviklingsplanen**"). Udviklingsplanen beskriver de visioner og strategier, der skal danne grundlag for udviklingen af Flodbyen Randers – Byen til Vandet.
- 2.5 Udviklingen af Flodbyen Randers – Byen til Vandet gennemføres i etaper over en periode på 50 – 60 år. Det er forventningen, at Projektet gennemføres i følgende 4 etaper:
 - Etape 1 omfatter Brotoften, Busterminalen og Bolværksgrunden.
 - Etape 2 omfatter Nordhavnen samt Toldbodgadekvarteret øst og vest.
 - Etape 3 omfatter klimabroen og de omkringliggende arealer, samt piernes spids og ny lystbådehavn.
 - Etape 4 omfatter pieren og Sydhavnen.
- 2.6 Randers Byråd har den 7. december 2020 endvidere vedtaget "Kvalitetskrav for Flodbyen Randers", der beskriver de kvalitative retningslinjer for de kommende byggerier, naturområder, trafikløsninger og byrum i Flodbyen Randers – Byen til Vandet ("**Kvalitetskravene**").
- 2.7 Arealudviklingsselskabet skal sikre, at Arealerne udvikles inden for rammerne af Udviklingsplanen og Kvalitetskravene i et tæt og loyalt samarbejde mellem Randers Kommune og Investor.
- 2.8 Randers Kommune har gennemført et udbud af selskabsdeltagelsen i Arealudviklingsselskabet med henblik på at finde en samarbejdspartner, som har ressourcer, kompetencer og økonomisk formåen til at kunne sikre, at Arealudviklingsselskabet opfylder sit formål.

- 2.9 Investor afgav det vindende tilbud den 9. december 2021 og blev ved Randers Byråds beslutning den [dato] tildelt ret til kapitalandele i Arealudviklingsselskabet på de vilkår, der fremgår af denne Ejerftale.
- 2.10 Investor har i forbindelse med sin investering i Arealudviklingsselskabet lagt betydelig vægt på, at Klimabroen etableres som forudsat i Udviklingsplanen og at etableringen sker uden omkostning for Arealudviklingsselskabet. Klimabroen, der etableres med henblik på klimasikring og trafikaflastning af Randers midtby, har over tid haft stor politisk opmærksomhed i Randers Kommune. Etableringen af Klimabroen er vedtaget i Randers Byråd i 2017, og der er også efterfølgende truffet en række beslutninger med henblik på, at Klimabroen kan stå færdig i 2030. Parterne er enige om, at Klimabroen er en væsentlig forudsætning for igangsætning og realisering af Etape 2.
- 2.11 Arealudviklingsselskabet er således stiftet af Parterne i fællesskab med henblik på at indgå et langsigtet samarbejde om udviklingen af Arealerne, der ønskes gennemført og afsluttet i et tæt samarbejde i overensstemmelse med vilkårene i denne Ejerftale.

3. De overordnede principper for Parternes samarbejde

- 3.1 Parterne skal via Arealudviklingsselskabet indgå i et tæt og loyalt samarbejde om de forberedende arbejder og tiltag, der er forbundet med at omdanne Arealerne til en attraktiv ny bydel, der kan realiseres inden for rammerne af Udviklingsplanen og Kvalitetskravene ("**Projektet**").
- 3.2 Projektet omfatter byplanlægning, byudvikling, byggemodning med tilhørende aktiviteter, drift og efterfølgende salg af byggefelter/byggeretter.
- 3.3 Parterne er enige om, at de nødvendige tiltag, som Arealudviklingsselskabet skal forestå, blandt andet – men ikke udtømmende – omfatter de arbejder, der er beskrevet i Parternes forretningsplan ("**Forretningsplanen**").
- 3.4 Ved underskrift af denne Ejerftale accepterer og anerkender Parterne de visioner og strategier, der fremgår af Udviklingsplanen, samt at de vil medvirke og samarbejde om, at Udviklingsplanen realiseres bedst muligt med udgangspunkt i de principper, der fremgår af Forretningsplanen.

4. Formålet med Ejerftalen

- 4.1 Formålet med denne Ejerftale er at fastlægge Parternes samarbejde om Projektet, herunder Parternes gensidige rettigheder og forpligtelser som kapitalejere i Selskaberne.
- 4.2 Ejerftalen er gældende for Parternes nuværende og fremtidige kapitalandele i Selskaberne. Det skal i Selskabernes ejerbog noteres, at Parterne har indgået denne Ejerftale, som har indflydelse på rettighederne og omsætteligheden af kapitalandelene i Selskaberne.

- 4.3 Ejerftalen har forrang i forhold til selskabsloven, Selskabernes vedtægter, Investors Tilbud, Udviklingsplanen og Forretningsplanen. Parterne kan hver især til enhver tid kræve, at bestemmelserne i denne Ejerftale helt eller delvist skal optages i Selskabernes vedtægter i det omfang bestemmelserne har vedtægtsmæssig relevans, og den anden Part er i så fald forpligtet til at medvirke til, at vedtægterne ændres i overensstemmelse hermed.
- 4.4 Parterne skal sørge for, at deres respektive repræsentanter på generalforsamlinger og bestyrelsesmøder afgiver stemme i overensstemmelse med denne Ejerftale. Hvis en Part eller en Parts repræsentanter stemmer eller agerer i strid med Ejerftalen, udgør det for den pågældende Part væsentlig misligholdelse af Ejerftalen, jf. punkt 18.
- 4.5 Hvis en eller flere bestemmelser i Ejerftalen mod forventning anses for ugyldige, ulovlige eller ikke kan håndhæves, skal gyldigheden, lovligheden eller retskraften af de eksisterende bestemmelser ikke på nogen måde påvirkes eller forringes heraf. Parterne er i så fald forpligtet til at genforhandle de relevante bestemmelser i Ejerftalen på saglig vis og medvirke til, at Parterne stilles som det oprindeligt har været hensigten.

5. Arealerne

- 5.1 Arealerne i etape 1 og etape 2 omfatter et samlet grundareal på ca. 245.000 m² med en forventet samlet byggeret på 170.000 etagemeter.
- 5.1.1 Etape 1, der omfatter et grundareal på ca. 99.000 m² med en forventet samlet byggeret på ca. 51.000 etagemeter, er opdelt i tre deletaper, der består af Brotoften, Busterminalen og Bolværksgrunden.
- 5.1.2 Etape 2, der omfatter et grundareal på ca. 145.000 m² med en forventet samlet byggeret på 119.000 etagemeter, er opdelt i fire deletaper, der består af Toldbodgade Vest, Toldbodgade Øst, Nordhavn Vest og Nordhavn Øst.
- 5.2 Etapeplan og matrikelkort for de forventede deletaper i Etape 1 og Etape 2 fremgår af kortbilag, der er vedlagt som **bilag 5.2**.
- 5.3 Den endelige fastsættelse og fordeling af arealer og byggeretter i etape 1 og etape 2 fastlægges først endeligt i forbindelse med vedtagelsen af de kommende lokalplaner.
- 5.4 Arealudviklingsselskabet forestår og bekoster alt udvikling og byggemodning af Arealerne, bortset fra sådanne forpligtelser, der er udtrykkeligt undtaget og beskrevet som en forpligtelse i Forretningsplanen, der henhører under Randers Kommune.
- 5.5 Investor har forud for underskrift af denne Ejerftale gennemført juridisk, økonomisk, teknisk og miljømæssig due diligence af Arealerne. Randers Kommune har stillet Due Diligence Materialet til

rådighed for Investor, ligesom Investor har haft mulighed for at stille spørgsmål til det udleverede materiale og foretage egne undersøgelser af Arealerne under sin due diligence. Ved underskrift af Ejeraftalen bekræfter Investor, at Due Diligence Materialet ikke har givet anledning til bemærkninger af betydning for Investors deltagelse i Arealudviklingsselskabet, og at alle spørgsmål er besvaret tilfredsstillende af Randers Kommune.

- 5.6 Arealudviklingsselskabet skal respektere de eksisterende lejekontrakter, der fremgår af den som **bilag 5.6** vedlagte lejemålsoversigt. Lejekontrakterne er indgået på vilkår, der fremgår af Due Diligence Materialet.
- 5.7 Vedlagt som **bilag 5.7** er notat med fordeling af anlægsprojekter og efterfølgende driftsforpligtelser mellem Randers Kommune og Arealudviklingsselskabet.

6. Selskabskapital

6.1 Kapitalisering ved igangsætning af Etape 1

- 6.1.1 Arealudviklingsselskabet stiftes i fællesskab af Parterne ved igangsætning af Etape 1.
- 6.1.2 Investors kontantindskud i forbindelse med igangsætning og stiftelsen af Arealudviklingsselskabet udgør DKK 20.000.000.
- 6.1.3 Randers Kommunes apportindskud af ejendomme i forbindelse med igangsætning og stiftelsen af Arealudviklingsselskabet omfatter arealerne i Etape 1.
- 6.1.4 Selskaberne er stiftet på grundlag af de selskabsdokumenter, der er vedlagt som **bilag 6.1.4**, der angiver vilkårene for stiftelsen af Arealudviklingsselskabet og Komplementarselskabet.
- 6.1.5 Selskabets kapital udgør nom. DKK 400.000, der er fordelt således:

Kapitalejer	Ejerfordeling	Nominel kapital
Randers Kommune	49%	DKK 196.000
Investor	51%	DKK 204.000
I alt	100%	DKK 400.000

- 6.1.6 Komplementarselskabets kapital udgør nom. DKK 40.000, der er fordelt således:

Kapitalejer	Ejerfordeling	Nominel kapital
Randers Kommune	49%	DKK 19.600
Investor	51%	DKK 20.400
I alt	100%	DKK 40.000

- 6.1.7 Selskabernes kapital er ikke opdelt i klasser.
- 6.1.8 Ændringer i fordelingen af kapitalandelene i Selskaberne mellem Parterne berører ikke bestemmelserne i Ejeraftalen.
- 6.1.9 Udover de anførte forpligtelser i forbindelse med igangsætning af Etape 2, jf. punkt 6.2 og finansieringen af Arealudviklingsselskabets drift, jf. afsnit 7, er Parterne ikke forpligtet til at foretage yderligere kapitalindskud i Arealudviklingsselskabet eller på anden måde sikre opfyldelse af Arealudviklingsselskabets forpligtelser.
- 6.1.10 Parterne er enige om, at medmindre andet aftales i enighed, så skal enhver forhøjelse af Selskabernes kapital ske med fortegningsret for Parterne i forhold til deres nominelle besiddelse af kapitalandele i det respektive selskab. Parterne er endvidere enige om, at overgang af kapitalandele i Arealudviklingsselskabet alene kan ske mod samtidig overgang af kapitalandele i Komplementarselskabet og vice versa.
- 6.2 **Kapitalisering ved igangsætning af Etape 2**
 - 6.2.1 Arealerne omfattet af etape 2 overdrages af Randers Kommune til Arealudviklingsselskabet, når Randers Kommune opnår dispositionsret over Arealerne.
 - 6.2.2 Det er en forudsætning for igangsætning af Etape 2, at der er sikkerhed for, at Klimabroen inden igangsætning af byggeri i Etape 2 etableres som forudsat i punkt 2.10, og at lokalplaner for Bolværket er endelig godkendt af byrådet, samt at byggeriet på Bolværket er påbegyndt. Det præciseres, at det ikke er en forudsætning for igangsætning af Etape 2, at Etape 1 er fuldt udbygget, og Parterne er således enige om, at gennemførelsen af de to etaper i et vist omfang kan ske sideløbende.
 - 6.2.3 Arealerne omfattet af Etape 2 overdrages af Randers Kommune til Arealudviklingsselskabet enten ved apportindskud mod Randers Kommunes vederlæggelse i kapitalandele i Arealudviklingsselskabet eller ved Randers Kommunes salg af arealer til Arealudviklingsselskabet eller en kombination heraf. Overdragelsen gennemføres i begge tilfælde til markedsværdien på tidspunktet for Randers Kommunes overdragelse af arealerne til Arealudviklingsselskabet. Markedsværdien opgøres efter de principper, der fremgår af økonomimodellen i Due Diligence Materialet som grundlag for stiftelsen af Arealudviklingsselskabet.
 - 6.2.4 Ved Randers Kommunes indskud/overdragelse af arealer til Arealudviklingsselskabet, er Investor på samme tid forpligtet til at tegne kapitalandele i Arealudviklingsselskabet ved kontantindskud, der modsvarer værdien af de af Randers Kommune indskudte arealer.
 - 6.2.5 Randers Kommune bestemmer, hvordan overdragelsen gennemføres, på tidspunktet for igangsætningen af Etape 2. Hvis overdragelsen gennemføres ved apportindskud, har Randers Kommune

ret til at supplere apportindskuddet med kontante midler op til en samlet ejerandel på 49% af Arealudviklingsselskabet, hvis Randers Kommune ønsker en højere ejerandel, end apportindskuddet af det aktuelle areal og Investors indskud udløser. Hvis Randers Kommune ønsker en mindre ejerandel, end apportindskuddet af det aktuelle areal og Investors indskud udløser, er Randers Kommune berettiget til at overdrage kapitalandele i Arealudviklingsselskabet til Investor til en pris, der modsvarer markedsværdien af de Arealer, som Randers Kommune overdrager, og Investor er i så fald forpligtet til at købe de af Randers Kommune tilbudte kapitalandele i Arealudviklingsselskabet.

- 6.2.6 Investor er forpligtet til at medvirke til gennemførelsen af den af Randers Kommune valgte model i forbindelse med igangsætningen af Etape 2. Investor er dog ikke forpligtet til at acceptere, at Randers Kommunes ejerandel bliver mindre end 25% af Arealudviklingsselskabet som følge af den gennemførte kapitalisering ved igangsætning af Etape 2.
- 6.2.7 Som **bilag 6.2.7** vedlægges format for kapitalforhøjelse i Arealudviklingsselskabet ved igangsætning af Etape 2.

7. Finansiering og kapitalfrebringelse

- 7.1 Finansieringen af Arealudviklingsselskabets opgaver sker med udgangspunkt i den kapitalisering af Arealudviklingsselskabet, der har fundet sted i forbindelse med stiftelsen af Arealudviklingsselskabet. Arealudviklingsselskabets opgaver, herunder byggemodningen, er således overordnet set indeholdt i prisen for Investors kontantindskud ved stiftelsen af Arealudviklingsselskabet.
- 7.2 De forventede omkostninger forbundet med driften af Arealudviklingsselskabet, fremgår af det estimerede budget, der er aftalt mellem Parterne i forbindelse med indgåelse af denne Ejerftale, der er vedlagt som **bilag 7.2 ("Budgettet")**. Parterne er opmærksomme på, at tidspunktet for Arealudviklingsselskabets realisering af de budgetterede indtægter blandt andet vil kunne blive påvirket af den endelige fastlæggelse af tidspunktet for salg af byggerettigheder, herunder salg af byggerettigheder til Investor, jf. afsnit 8. Budgettet bliver løbende tilpasset af Parterne i forhold til driften i Arealudviklingsselskabet.
- 7.3 I det omfang Arealudviklingsselskabet har behov for yderligere kapital, er Investor forpligtet til at stille en kreditfacilitet til rådighed for Arealudviklingsselskabet på DKK 15.000.000 ("**Lånet**") til dækning af de faktiske omkostninger, der er forbundet med udvikling af Arealerne, herunder byggemodning, drift og salg af byggeretter/byggefeltet. Lånet ydes på de vilkår, der fremgår af format til kreditaftale, der er vedlagt som **bilag 7.3**.
- 7.4 Hvis det viser sig, at der er behov for yderligere kapital udover den indbetalte kapital i forbindelse med stiftelsen af Arealudviklingsselskabet og Lånet fra Investor, er Investor forpligtet til at tilføre den nødvendige kapital i form af selskabskapital, der afspejler Arealudviklingsselskabets markedsværdi. Kapitalforhøjelsen skal ske i et omfang, som er tilstrækkelig til at dække kapitalbehovet i henhold til seneste godkendte budget.

- 7.5 Randers Kommune har ved enhver kapitalforhøjelse ret – men ikke pligt – til at deltage i kapitalforhøjelsen i forhold til Parternes ejerandele i Arealudviklingsselskabet og i øvrigt på lige vilkår med Investor.

8. Investors køb af byggeretter/byggefelter fra Arealudviklingsselskabet

8.1 Investors købepligt

- 8.1.1 Investor har købepligt til byggeretter/byggefelter fra Arealudviklingsselskabet.
- 8.1.2 Tidspunktet for salg af byggeretter/byggefelter i Etape 1 og Etape 2 fastsættes af bestyrelsen i Arealudviklingsselskabet.
- 8.1.3 Investors købepligt omfatter ca. 45.200 etagemeter, der svarer til ca. 27% af de samlede byggeretter/byggefelter i Etape 1 og Etape 2.
- 8.1.4 Afgrænsningen af Investors købepligt fremgår af **bilag 8.1.4**.
- 8.1.5 Ved salg af ovennævnte byggeretter/byggefelter skal Arealudviklingsselskabets bestyrelse forelægge en markedskonform købsaftale for Investor med samtlige vilkår for overdragelsen i god tid inden overdragelsen skal gennemføres på nedenfor anførte vilkår.
- 8.1.6 Ved salg af byggeretter/byggefelter omfattet af Etape 1 fastsættes købesummen på baggrund af de byggeretter, der i henhold til lokalplanen kan udnyttes på den pågældende ejendom og på baggrund af følgende priser pr. bruttoetagemeter ekskl. moms:
- DKK 2.300 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter boligbyggeret,
 - DKK 3.500 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter erhvervsbyggeret, der vedrører kontorlejemål til Randers Kommune på Bolværksgrunden,
 - DKK 1.000 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter erhvervsbyggeret, der vedrører kultur og offentlige funktioner på Bolværksgrunden.

Byggeretsprisen er blandt andet fastsat under hensyntagen til, at Investor skal forestå opførelsen og driften af parkeringshuset på Bolværksgrunden, jf. nærmere nedenfor under punkt 8.1.9.

Det er en forudsætning, at Randers Kommune overfor Investor skriftligt dokumenterer, at de matrikulære ændringer, som Randers Kommune har gennemført og bekostet forud for indskud af Etape 1, vil modsvare en samlet forbedret projektøkonomi i Arealudviklingsselskabet på ca. DKK 8,2 mio., som følge af afledte besparelser til kloaktilslutningsbidrag vedrørende de byggeretter, der

sælges af Arealudviklingsselskabet, herunder besparelser for Investor på ca 3,7 mio. kr. vedrørende de byggeretter, hvortil Investor har købepligt i Etape 1. Hvis besparelserne ikke dokumenteres eller ikke kan opnås (helt eller delvist), er Randers Kommune på tidspunktet for Investors køb af de byggeretter i Etape 1, hvortil Investor har købepligt, forpligtet til at kompensere Investor med et beløb, som modsvarer den manglende besparelse for Investor set i forhold til foranstående forventede besparelse på 3,7 mio. kr. Såfremt Investor ikke kan godkende den af Randers Kommune fremlagte dokumentation, skal Investor senest den 31. januar 2022 skriftligt gøre indsigelse. Indsigelsen skal dog tidligst afgives 14 dage efter, at Randers Kommune har meddelt, at den fremlagte dokumentation er endelig. Investors indsigelse skal være skriftlig og begrundet. Det præciseres, at Investor er forpligtet til at opføre parkeringshuset uanset en eventuel uenighed mellem parterne om den forudsatte besparelse.

Investor er forpligtet til at købe samtlige byggeretter i Etape 1 senest den 31. december 2030.

- 8.1.7 Ved salg af byggeretter/byggefelter omfattet af Etape 2 fastsættes købesummen ("Købesummen for Byggeretterne") på baggrund af de byggeretter, der i henhold til lokalplanen kan udnyttes på den pågældende ejendom og på baggrund af en pris, der svarer til Markedsprisen for Byggeretterne (som defineret nedenfor) på salgstidspunktet med fradrag af 50 % af "Udviklingen i Markedsværdien" (som defineret nedenfor) forudsat at Udviklingen i Markedsværdien er et positivt beløb, jfr. punkt 8.1.8. Dvs. at:

Købesummen for Byggeretterne = Markedsprisen for Byggeretterne – 50% af Udviklingen i Markedsværdien.

Markedsprisen for Byggeretterne defineres som:

Den markedsværdi af byggeretterne på tidspunktet for overdragelsen til Investor, som fastsættes af to uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere eller valuarer udpeget af Arealudviklingsselskabet.

Markedsprisen for Byggeretterne fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger. Hvis Parterne ikke kan blive enige om valg af ejendomsmæglere eller valuarer, kan hver Part på vegne af Arealudviklingsselskabet anmode Dansk Ejendomsmæglerforening om at udpege to uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere eller valuarer, der har erfaring med at vurdere værdien af tilsvarende byggeretter.

Udviklingen i Markedsværdien defineres som:

Forskellen mellem (i) Baseline Byggeretsværdien vedrørende Etape 2 fremskrevet med udviklingen i nettoprisindekset fra 5 år efter delområderne er forudsat igangsat, jf. de forudsatte igangsættningstidspunkter i realiseringsplanen, der er vedlagt som bilag til Forretningsplanen, og indtil byggeretterne overdrages til Investor, og (ii) Markedsværdien for Byggeretterne på tidspunktet for overdragelsen til Investor, hvor Baseline Byggeretsværdien vedrørende Etape 2 udgør DKK 3.300

ekskl. moms pr. bruttoetagemeter boligbyggeret (top) og DKK 2.300 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter boligbyggeret (standard).

Eksempel: Hvis Investor udnytter sin køberet fx d. 1. januar 2038 efter indeksering er indtrådt og Markedsværdien for Byggeretterne for en boligbyggeret på dette tidspunkt udgør kr. 2.800 (standard), og udviklingen i nettoprisindekset fra 5 år efter delområdet var forudsat igangsat og indtil 1. januar 2038 svarer til en prisstigning på kr. 100, så udgør købesummen DKK 2.600 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter boligbyggeret (standard), idet beregningen er som følger: (2.800 kr. – ((2.800 kr. – (2.300 kr. + 100 kr.)) * 50%)).

Købesummen for byggeretter omfattet af Etape 2 kan ikke overstige Markedsværdien for Byggeretterne på købstidspunktet. Hvis Markedsværdien for Byggeretterne på købstidspunktet er lavere end den fremskrevne værdi, skal købesummen for byggeretterne/byggefelterne fastsættes til Markedsværdien for Byggeretterne på købstidspunktet.

Hvis en forsinkelse i etape 2 skyldes udefrakommende forhold, som ikke kan henføres til Arealudviklingsselskabet eller Investor, skal der ikke ske indeksering for den periode, der kan henføres til sådanne udefrakommende forhold.

- 8.1.8 Som **bilag 8.1.8** vedlægges oversigt over Baseline Byggeretsværdierne vedrørende Etape 1 og Etape 2 samt håndteringen af de parkeringsløsninger, der er forudsat for de enkelte byggeretter. Det endelige antal parkeringspladser, som Investor skal opføre, fastlægges i de kommende lokalplaner.
- 8.1.9 Parkeringshuset, som Investor skal opføre på Bolværksgrunden umiddelbart øst for Bolværket, skal opfylde parkeringsnormen i Udviklingsplanen og senere lokalplaner, ligesom parkeringshuset skal virke som støjafskærmning i forhold til det omkringliggende byggeri. Parkeringshuset skal medvirke til at opfylde parkeringsnormen for Investors egne projekter såvel som øvrige projekter på Bolværksgrunden og Busterminalen, jf. bilag 8.1.8.
- 8.1.10 Parkeringshuset skal opføres, når det er nødvendigt af plan- og byudviklingsmæssige hensyn, herunder for at sikre og opfylde den angivne parkeringsnorm og den nødvendige støjafskærmning.
- 8.1.11 Randers Kommune kan via Arealudviklingsselskabet kræve, at parkeringspladserne opdeles sådan, at ejerskabet eller den eksklusive anvendelsesret til den enkelte p-plads fuldt ud kan overdrages, ligesom Randers Kommune via Arealudviklingsselskabet har ret til at anvise tredjemand som køber af de parkeringspladser, som Investor har opført til andre projekter end Investors egne projekter. Investor har i så fald ret og pligt til at sælge de relevante parkeringspladser til Investors kostpris.
- 8.1.12 Hvis der i forbindelse med udviklingen og opførelsen af Flodbyen Randers opstår behov for midlertidige parkeringsløsninger, indtil parkeringshuset er opført, er Investor berettiget til uden yderligere

betaling at etablere midlertidig overfladeparkering på den del af Bolværksgrunden, som ikke er solgt.

- 8.1.13 Byggeretterne/byggefelterne overdrages i øvrigt til den opgjorte pris og på de vilkår, der fremgår af det som **bilag 8.1.13** vedlagte format for købsaftale.
- 8.1.14 Parterne er enige om, at Investor kan anvise en af bestyrelsen godkendt tredjemand som køber af byggeretter fra Arealudviklingsselskabet i Etape 2, hvortil Investor har købepligt. Bestyrelsen skal godkende den anviste tredjemand under forudsætning af, (i) at bestyrelsen ikke har saglige indsigelser mod den indtrædende købers faglige kvalifikationer og/eller økonomiske forhold, (ii) at den indtrædende køber erhverver byggeretterne af Arealudviklingsselskabet til markedsprisen, og (iii) at byggeretterne i øvrigt overdrages på vilkår, der ikke må være mindre fordelagtige for Arealudviklingsselskabet end de vilkår, der fremgår af det som bilag 8.1.13 vedlagte format for købsaftale. Det præciseres blandt andet, at der for indtrædende køber skal gælde et forbud mod videresalg i ubebygget stand, jf. formatet for købsaftale, punkt 14.1.
- 8.1.15 Parterne vil på loyal vis vurdere muligheden for at strukturere overdragelsen af byggeretterne/byggefelterne ved salg af selskaber, der har adkomst til de omhandlede byggeretter/byggefelter. Hvis overdragelserne gennemføres ved salg af selskaber, skal Parterne som minimum stilles som forudsat i købsaftalen, der er vedlagt som bilag 8.1.13.
- 8.1.16 Investors repræsentanter i bestyrelsen kan ikke deltage i nogen dele af Arealudviklingsselskabets behandling eller gennemførelse af salget til Investor, bortset fra fastlæggelse af tidspunktet for salget, jf. punkt 8.1.2. Endelig købsaftale vedrørende overdragelse af byggerettigheder til Investor forelægges dog for de af Investor udpegede bestyrelsesmedlemmer, som herefter er berettigede til at godkende købsaftalen med henblik på at sikre, at købsaftalen er gyldigt godkendt i Arealudviklingsselskabets ledelse.
- 8.2 **Investors køberet**
- 8.2.1 Investor har køberet til byggeretter/byggefelter fra Arealudviklingsselskabet.
- 8.2.2 Tidspunktet for salg af byggeretter/byggefelter i Etape 1 og Etape 2 fastsættes af bestyrelsen i Arealudviklingsselskabet.
- 8.2.3 Investors køberet omfatter ca. 39.400 etagemeter, der svarer til ca. 23% af de samlede byggeretter/byggefelter i Etape 1 og Etape 2.
- 8.2.4 Afgrænsningen af Investors køberet fremgår af **bilag 8.2.4**.
- 8.2.5 Ved salg af ovennævnte byggeretter/byggefelter skal Arealudviklingsselskabets bestyrelse forelægge en markedskonform købsaftale for Investor med samtlige vilkår for overdragelsen i god tid inden overdragelsen skal gennemføres.

- 8.2.6 Ved salg af byggeretter/byggefelter omfattet af Etape 1 fastsættes købesummen på baggrund af de byggeretter, der i henhold til lokalplanen kan udnyttes på den pågældende ejendom og på baggrund af følgende priser pr. bruttoetagemeter ekskl. moms:
- DKK 2.300 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter boligbyggeret på Busterminalen,
 - DKK 2.000 ekskl. moms pr. bruttoetagemeter erhvervsbyggeret, der vedrører detail på Busterminalen.
- 8.2.7 Ved salg af byggeretter/byggefelter omfattet af Etape 2 fastsættes købesummen på baggrund af de byggeretter, der i henhold til lokalplanen kan udnyttes på den pågældende ejendom og til en pris svarende til Købesummen for Byggeretterne beregnet på samme måde som anført i pkt. 8.1.7.
- 8.2.8 Byggeretterne/byggefelterne overdrages til den opgjorte pris og på de vilkår, der fremgår af det som bilag 8.1.13 vedlagte format for købsaftale.
- 8.2.9 Parterne vil på loyal vis vurdere muligheden for at strukturere overdragelsen af byggeretterne/byggefelterne ved salg af selskaber, der har adkomst til de omhandlede byggeretter/byggefelter. Hvis overdragelserne gennemføres ved salg af selskaber, skal Parterne som minimum stilles som forudsat i købsaftalen, der er vedlagt som bilag 8.1.13.
- 8.2.10 Hvis Investor har meddelt, at Investor ikke ønsker at købe de tilbudte byggeretter/byggefelter eller købet på grund af Investors forhold ikke er gennemført senest 90 kalenderdage efter, at Investor har modtaget tilbud om køb af byggeretterne/byggefelterne med angivelse af pris og vilkår, er Arealudviklingsselskabet berettiget til at sælge de til Investor tilbudte byggeretter/byggefelter til tredje-mand til en pris, der ikke er lavere end den til Investor tilbudte pris og på vilkår, der ikke er mere favorable end de vilkår, der er tilbudt Investor.
- 8.2.11 Investors repræsentanter i bestyrelsen kan ikke deltage i beslutninger, der vedrører gennemførelsen af Arealudviklingsselskabets salg af byggeretter/byggefelter til Investor, bortset fra fastlæggelse af tidspunktet for salget, jf. punkt 8.2.2. Endelig købsaftale vedrørende overdragelse af byggerettigheder til Investor forelægges dog for de af Investor udpegede bestyrelsesmedlemmer, som herefter er berettigede til at godkende købsaftalen med henblik på at sikre, at købsaftalen er gyldigt godkendt i Arealudviklingsselskabets ledelse.

9. Generalforsamlinger

- 9.1 Generalforsamlinger indkaldes og afholdes i overensstemmelse med selskabslovens regler.
- 9.1.1 På generalforsamlingen træffes alle beslutninger med den majoritet, der kræves efter Ejeraftalen, Selskabernes vedtægter og i øvrigt efter selskabslovens regler.

- 9.2 Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når hele den stemmeberettigede kapital er repræsenteret på generalforsamlingen.

10. Organisation

- 10.1 Parterne medvirker til, at Arealudviklingsselskabet til enhver tid har en bestyrelse og direktion, som har den nødvendige forretningsmæssige viden og erfaring til at lede Arealudviklingsselskabet på en kvalificeret måde.
- 10.2 De partsudpegede ledelsesmedlemmer optjener ikke vederlag fra Arealudviklingsselskabet for deres hverv, men kan aflønnes af Parterne direkte.
- 10.3 Komplementarselskabet skal ikke have en bestyrelse og ledes derfor af en direktion alene.

10.4 Bestyrelse

- 10.4.1 Arealudviklingsselskabet overordnede ledelse varetages af en bestyrelse på 4 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling. Randers Kommune udpeger 2 medlemmer til bestyrelsen, og Investor udpeger 2 bestyrelsesmedlemmer, herunder bestyrelsesformanden. Parterne er på et hvilket som helst tidspunkt berettiget til at udskifte et eller flere af de bestyrelsesmedlemmer, som de selv har udpeget, uden at afvente næste ordinære generalforsamling.
- 10.4.2 Bestyrelsen udarbejder selv sin forretningsorden, der ikke må stride mod Ejeraftalen. Forretningsordenen skal blandt andet indeholde følgende bestemmelser:
- Bestyrelsen er kun beslutningsdygtig, når et medlem fra hver Part er til stede.
 - I tilfælde af et bestyrelsesmedlems forfald i forbindelse med bestyrelsesmøder, har det pågældende medlem ret til at møde og afgive stemme ved fuldmagt i spørgsmål, der er medtaget på den udsendte dagsorden for bestyrelsesmødet.
 - Bestyrelsen kan på et bestyrelsesmøde alene træffe beslutning om emner, der ikke har været optaget på den dagsorden, der er fremsendt sammen med indkaldelsen til bestyrelsesmødet, hvis alle bestyrelsens medlemmer er enige herom.
 - Alle beslutninger tilsigtes truffet i enstemmighed. Hvis der ikke kan opnås enighed, træffes beslutninger med simpel majoritet, medmindre andet fremgår af denne Ejeraftale, Arealudviklingsselskabets vedtægter, bestyrelsens forretningsorden eller selskabsloven. I tilfælde af stemmelighed, er bestyrelsesformandens stemme afgørende.
 - Bestyrelsesmedlemmerne skal agere i overensstemmelse med denne Ejeraftale.

10.4.3 Bestyrelsesmedlemmerne har pligt til at gøre sig bekendt med indholdet af denne Ejerftale.

10.5 **Direktion**

10.5.1 Arealudviklingsselskabet ledes af én direktør, der udpeges af bestyrelsen efter anvisning fra Investor.

10.5.2 Direktøren, der også kan være bestyrelsesmedlem i Arealudviklingsselskabet, er ansvarlig for den daglige drift i Arealudviklingsselskabet i henhold til de af bestyrelsen fastlagte retningslinjer og truffne beslutninger.

10.5.3 Direktøren i Arealudviklingsselskabet skal også være direktør i Komplementarselskabet.

10.6 **Projektudviklingsgruppe og programsekretariat**

10.6.1 Til at understøtte den daglige drift i Arealudviklingsselskabet tilknyttes en projektudviklingsgruppe og et programsekretariat, som forestår den daglige drift i Arealudviklingsselskabet sammen med direktøren.

10.6.2 Projektudviklingsgruppen og programsekretariatet består af repræsentanter fra Randers Kommune og Investor, der stilles til rådighed for Arealudviklingsselskabet i nærmere aftalt omfang.

10.6.3 Projektudviklingsgruppen og programsekretariatet varetager sammen med direktøren samarbejdet med de rådgivere, der tilknyttes Arealudviklingsselskabet.

10.6.4 Projektudviklingsgruppen og programsekretariatet optjener ikke særskilt vederlag for sit arbejde i Arealudviklingsselskabet.

10.7 **Kommunal koordinationsgruppe**

10.7.1 Der tilknyttes en kommunal koordinationsgruppe med repræsentanter fra Randers Kommune, der skal sikre smidig myndighedsbehandling under hensyn til kommunens øvrige opgaver.

10.7.2 Den kommunale koordinationsgruppe løser ikke myndighedsopgaver, men fungerer som bindeled mellem Arealudviklingsselskabet og Randers Kommune som myndighed.

11. **Beslutninger**

11.1 Der er mellem Parterne enighed om, at følgende væsentlige beslutninger ("**Væsentlige Beslutninger**") skal træffes af Parterne i enighed, uanset om beslutningerne træffes af generalforsamlingen eller bestyrelsen:

- 11.1.1 Væsentlige ændringer i Forretningsplanen, herunder ændringer i aktiviteter, tidsplaner og lignende samt igangsætning eller opgivelse af større projekter.
- 11.1.2 Valg af arkitekter, rådgivere, entreprenører m.v. til realisering af Projektet, herunder mæglere og valuarer til vurdering af værdien af byggeretter.
- 11.1.3 Indgåelse, opsigelse, ophævelse eller væsentlige ændringer i rådgiveraftaler, administrationsaftaler, entreprisekontrakter eller lignende aftaler.
- 11.1.4 Beslutning om ændring af Selskabets vedtægter, herunder kapitalforhøjelse og kapitalnedsættelse samt beslutning om udlodning af udbytte, likvidation, omdannelse, spaltning eller fusion, eller andre beslutninger, der efter Selskabsloven kræver kvalificeret majoritet.
- 11.1.5 Optagelse af fremmedfinansiering, udlån af Arealudviklingsselskabets midler, pantsætning af aktiver eller påtagelse af kautions-, sikkerhedsstillelses- eller garantiforpligtelser.
- 11.1.6 Indgåelse, opsigelse, ophævelse eller ændring af aftaler mellem Arealudviklingsselskabet og en Part eller en Parts nærtstående.
- 11.1.7 Fastsættelse af tidspunktet for salg af byggeretter/byggefelter vedrørende Etape 1 og Etape 2.
- 11.1.8 Igangsættelse af etape 2 ved overdragelse af arealer fra Randers Kommune til Arealudviklingsselskabet, jf. punkt 6.2.1 og 6.2.2.
- 11.1.9 Foretagelse af dispositioner, som på grund af deres karakter, størrelse, løbetid eller af anden grund har vidtrækkende betydning for Selskaberne, herunder køb eller salg af virksomheder, selskaber, fast ejendom mv., medmindre sådanne dispositioner er forudsat i Ejeraftalen.
- 11.1.10 Ansættelse og afskedigelse af Arealudviklingsselskabets direktør, herunder fastlæggelse, godkendelse og ændringer i vilkårene for direktørens ansættelse.
- 11.1.11 Ændringer i sammensætningen af Arealudviklingsselskabet organisation, herunder fastlæggelse, godkendelse og ændringer i vilkårene for deres tilknytning til Arealudviklingsselskabet.
- 11.1.12 Valg af revisor. Hvis Parterne ikke kan blive enige om valg af revisor, kan hver Part anmode FSR – danske revisorer om at udpege en revisor for Selskaberne.
- 11.1.13 Øvrige beslutninger af usædvanlig art eller af stor betydning for Arealudviklingsselskabet, herunder væsentlige ændringer i Budgettet. Budgettet tages løbende op til revision i Arealudviklingsselskabets bestyrelse.
- 11.2 Hvis Parterne har påtaget sig en forpligtelse, herunder påtaget sig en pligt til at stemme for en beslutning i henhold til andre bestemmelser i Ejeraftalen, har sådanne bestemmelser forrang i forhold

til Væsentlige Beslutninger i punkt 11.1. Der gælder ligeledes ikke krav om enstemmighed mellem Parterne efter punkt 11.1, såfremt en Væsentlig Beslutning er påkrævet efter lovgivningen.

- 11.3 Såfremt der ikke kan opnås den nødvendige tilslutning efter punkt 11.1, kan ethvert medlem af bestyrelsen kræve, at uenigheden bliver forelagt Parterne, som kan begære en procedure iværksat efter bestemmelserne i afsnit 16.

12. Revision

- 12.1 Parterne er enige om at vælge Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, cvr. nr. 33963556 til revisor for Selskaberne.
- 12.2 Selskabernes revision skal til enhver tid varetages af en af generalforsamlingen valgt statsautoriseret revisor.

13. Overdragelse af kapitalandele

- 13.1 Parterne er ikke berettiget til at overdrage kapitalandele i Selskaberne, hverken ved salg, gave, fusion, spaltning eller på anden måde.
- 13.2 Parterne kan uanset punkt 13.1 frit overdrage deres kapitalandele i Selskaberne til selskaber, som er 100 % ejet af de respektive Parter, forudsat (i) at erhververen tiltræder Ejerftalen, (ii) at erhververen erhverver den overdragende Parts kapitalandele i såvel Arealudviklingselskabet som i Komplementarselskabet og (iii) at det tilsikres, at de overdragne kapitalandele generhverves af den overdragende Part, såfremt dennes 100 % ejerskab af det erhvervende Selskab ophører.
- 13.3 Den overdragende Part indestår for det erhvervende selskabs opfyldelse af Ejerftalen.

14. Pantsætning af kapitalandele

- 14.1 Parterne er ikke berettiget til at pantsætte kapitalandele i Selskaberne.

15. Udlodning, kapitalisering og likvidation

- 15.1 Parterne er enige om at føre en udbytte- og kapitaliseringspolitik, hvor det løbende sikres, at Arealudviklingselskabet har et forsvarligt kapitalberedskab under hensyntagen til Arealselskabets økonomiske stilling herunder Lånet, men således at det også sikres, at Arealudviklingselskabet ikke er overkapitaliseret. Enhver kapitalafgang forudsætter, at beslutningen er forsvarlig i henhold til selskabslovens regler.

- 15.2 Parterne er enige om, at det er en fælles forudsætning, at Arealudviklingsselskabet skal afhænde alle byggeretter/byggefelter omfattet af Projektet, ligesom samtlige rettigheder og forpligtelser i Arealudviklingsselskabet skal pålægges andre enheder, således at Arealudviklingsselskabet og Komplementarselskabet kan likvideres efter gennemførelsen af Projektet.
- 15.3 Ved likvidation af Selskaberne udloddes likvidationsprovenuet, herunder indtægter fra salget af byggeretter/byggefelter til Parterne i overensstemmelse med Parternes ejerandele i Selskaberne på tidspunktet for gennemførelsen af likvidationen.

16. Deadlock

- 16.1 Hvis Parterne ikke kan blive enige om Væsentlige Beslutninger, som Parterne ikke er forpligtet til at stemme for, jf. punkt 11.2, er hver Part berettiget til at statuere, at der foreligger deadlock ("Deadlock") og begære en procedure iværksat efter bestemmelserne i dette afsnit 16.
- 16.2 Det er en betingelse for anvendelse af nedenstående procedurer, at den Part, der begærer procedurerne iværksat, forud for den konkrete Deadlocks opståen, utvetydigt har tilkendegivet, at såfremt den konkrete Deadlock opstår, da vil den pågældende Part gennemføre proceduren i punkt 16.2.1 til punkt 16.2.8 nedenfor.
- 16.2.1 Deadlock skal søges løst ved forhandling mellem Parterne over en periode på 10 hverdage. Denne forhandling skal varetages af medlemmerne af Arealudviklingsselskabets bestyrelse.
- 16.2.2 Hvis forhandlingerne i Arealudviklingsselskabets bestyrelse ikke løser Deadlock situationen, skal uenigheden forelægges Parterne inden 10 hverdage med oplysning om, hvori uenigheden består, og hvilken indflydelse uenigheden forventeligt måtte have for driften og økonomien i Arealudviklingsselskabet. Parterne skal herefter søge uenigheden løst inden 20 hverdage efter, at de har fået problemstillingen skriftligt forelagt.
- 16.2.3 Hvis forhandlingerne mellem Parterne er afsluttet, og Deadlock situationen ikke er løst mellem Parterne, skal uenigheden forsøges bilagt ved mediation i henhold til Mediationsinstituttets til enhver tid gældende regler. Mediator skal have tilstrækkelige kvalifikationer og erfaring til at forstå og behandle den opståede uenighed og konsekvenser af manglende enighed, samt sikre, at mæglingen foregår på fortrolig og uforbindende vis. Parterne afholder i fællesskab omkostningerne til mæglingen.
- 16.2.4 For det tilfælde, at Deadlock situationen ikke er løst ved mediation, skal hver Part være berettiget til at foranledige, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling i Arealudviklingsselskabet og Komplementarselskabet med henblik på, at Selskaberne bliver opløst ved likvidation.
- 16.2.5 Hvis en Part tager initiativ til, at Selskaberne skal opløses ved likvidation med henblik på salg af Arealudviklingsselskabets aktiver, herunder Arealerne, har Randers Kommune køberet (men ikke

købepligt) til samtlige Arealudviklingsselskabets arealer forud for likvidationen indtræder. Parterne skal medvirke til, at Arealerne tilbydes Randers Kommune forud for likvidationens indtræden og dermed inden salg til Investor eller tredjemand kan aktualiseres. Arealerne skal tilbydes til en pris, der skal opgøres til markedsprisen på det tidspunkt, hvor arealerne tilbydes til Randers Kommune. Markedsværdien af Arealerne ejet af Arealudviklingsselskabet fastsættes ved at lade to uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere eller valuarer udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsværdien fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.

- 16.2.6 Hvis Randers Kommune meddeler, at Randers Kommune ikke ønsker at udnytte køberetten, eller hvis Randers Kommune ikke inden for rimelig tid bekræfter, at køberetten ønskes udnyttet, er Parterne forud for likvidationens indtræden forpligtet til at medvirke til, at Arealerne sælges med præferencestatus for Parterne efter følgende fordelingsprincip:
- Arealer, der ikke er indskudt i Arealudviklingsselskabet af Randers Kommune, skal ikke indskydes i Arealudviklingsselskabet, og Investor skal tilsvarende ikke indskyde den kapital, der modsvare værdien af de omhandlede arealer.
 - Investor har købepligt og -ret til de arealer, der er omfattet af Investors købepligt og -ret, jf. punkt 8.1.4 og 8.2.4 under forudsætning af, at arealerne er fuldt byggemodnet, hvorved forstås, at Arealudviklingsselskabet har opfyldt samtlige byggemodningsopgaver vedrørende arealerne og hvor der alene udestår salg af byggeretter/byggefelter. Købepligten og -retten skal udnyttes til markedsprisen og i øvrigt på de vilkår, der fremgår af det som bilag 8.1.13 vedlagte format for købsaftale. Markedsprisen fastsættes ved at lade to uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere eller valuarer udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.
 - Randers Kommune har køberet til alle øvrige arealer. Det vil sige, at Randers Kommune har køberet til arealer, der ikke er omfattet af Investors køberet ovenfor, fordi arealerne enten ikke er omfattet af Investors købepligt og -ret, jf. punkt 8.1.4 og 8.2.4, eller fordi arealerne ikke kan anses for fuldt byggemodnet. Randers Kommune kan udnytte køberetten helt eller delvist. Køberetten skal udnyttes til markedsprisen. Markedsprisen fastsættes ved at lade to uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere eller valuarer udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening vurdere markedsværdien. Markedsprisen fastsættes til gennemsnittet af de to vurderinger.
- 16.2.7 Efter salget af Arealerne til Parterne er gennemført, er Parterne er forpligtet til at stemme for, at Arealudviklingsselskabet og Komplementarselskabet opløses ved likvidation og til at indgå i loyale drøftelser om valg af likvidator. Såfremt enighed om valg af likvidator ikke kan opnås, skal likvidator være en af Parterne uafhængig, ejendomssagkyndig advokat udpeget af Advokatsamfundet.
- 16.2.8 Likvidationen skal gennemføres efter selskabslovens regler. For det tilfælde, at Arealudviklingsselskabet på tidspunktet for likvidationens indtræden stadig måtte eje Arealer, som ikke er overdraget

til Parterne efter ovennævnte fordelingsprincip, skal Parterne medvirke til, at likvidator under bobehandlingen ved salg af Arealerne, respekterer det aftalte fordelingsprincip i punkt 16.2.6, og først for det tilfælde, at en Part ikke ønsker at udnytte sin køberet inden for rimelig tid, kan Arealerne tilbydes den anden Part til samme pris. Hvis ingen af Parterne ønsker at erhverve Arealerne, kan likvidator tilbyde Arealerne til tredjemand til samme pris. Hvis arealerne ikke er solgt til prisen inden for 3 måneder efter, at arealerne er blevet markedsført over for tredjemand, skal markedsværdien revurderes og køberetsproceduren iagttages på ny med præferencestatus for Parterne i forhold til ovennævnte fordelingsprincip.

17. Opsigelse

- 17.1 Ejerftalen er uopsigelig.
- 17.2 Ejerftalen kan alene ændres, hvis Parterne er enige herom. Ændringerne er alene gyldige, såfremt disse er bekræftet mellem Parterne i et skriftligt tillæg til Ejerftalen.

18. Misligholdelse

- 18.1 Ved en Parts misligholdelse af Ejerftalen, herunder en Parts misligholdelse af sine forpligtelser i henhold til Ejerftalen, skal den ikke-misligholdende Part give den misligholdende Part skriftlig meddelelse om misligholdelsen med en angivelse af, hvori misligholdelsen består ("**Misligholdelsesmeddelelsen**").
- 18.2 Den misligholdende Part er forpligtet til at afhjælpe misligholdelsen inden 15 hverdage efter at have modtaget Misligholdelsesmeddelelsen, hvis misligholdelsen kan afhjælpes.
- 18.3 Hvis misligholdelsen ikke er afhjulpet inden udløbet af fristen, kan den ikke-misligholdende Part inden for 15 hverdage efter fristen er udløbet kræve, at den misligholdende Part skal sælge samt lige sine kapitalandele i Selskaberne til ikke-misligholdende Part, eller at den misligholdende Part skal købe samtlige den ikke-misligholdende Parts kapitalandele i Selskaberne.
- 18.4 Hvis Parterne ikke kan blive enige om værdien af kapitalandelene i Selskaberne, kan den ikke-misligholdende Part anmode (i) FSR – Danske Revisorer om at udpege en uafhængig revisor, der har erfaring med værdiansættelse af kapitalandele, og (ii) Dansk Ejendomsmæglerforening om at udpege to uafhængige uvildige statsautoriserede ejendomsmæglere eller valuarer, der har erfaring med at vurdere værdien af tilsvarende byggegrunde. Den uafhængige revisor og mæglerne ("**Vurderingsmændene**") skal derefter i fællesskab fastsætte markedsværdien af kapitalandelene i Selskaberne.
- 18.5 Når markedsværdien for kapitalandelene er endeligt fastsat af Vurderingsmændene, skal Vurderingsmændene straks orientere Parterne skriftligt om resultatet af værdiansættelsen.

- 18.6 Den ikke-misligholdende Part kan derefter inden for 20 hverdage efter den ikke-misligholdende Part har modtaget oplysninger om markedsværdien for kapitalandelene give meddelelse til den misligholdende Part om, (i) at den misligholdende Part skal sælge samtlige sine kapitalandele i Selskaberne til den ikke-misligholdende Part til den af Vurderingsmændene opgjorte værdi, fratrukket 25% som følge af misligholdelsen eller (ii) at den misligholdende Part skal købe samtlige den ikke-misligholdende Parts kapitalandele i Selskaberne til den af Vurderingsmændene opgjorte værdi, tillagt 25% som følge af misligholdelsen.
- 18.7 Den misligholdende Part er forpligtet til at gennemføre overdragelsen af kapitalandelene efter påkrav fra den ikke-misligholdende Part senest 20 hverdage efter, at kravet er fremsat efter punkt 18.6. Købesummen for kapitalandelene skal betales samtidig med gennemførelsen af overdragelsen.
- 18.8 Den ikke-misligholdende Part og Arealudviklingsselskabet er berettiget til at kræve erstatning fra den misligholdende Part i henhold til dansk rets almindelige regler, såfremt misligholdelsen har påført den ikke-misligholdende Part eller Arealudviklingsselskabet et tab. Der skal ved opgørelsen af tab ikke tages højde for den reduktion af værdien af kapitalandelene, der fremgår af punkt 18.6. Ingen af Parterne er ansvarlige for den anden parts indirekte tab, herunder driftstab.
- 18.9 Enhver omkostning forbundet med en Parts misligholdelse (herunder til rådgivere og Vurderingsmændene) skal afholdes af den misligholdende Part og kan indgå i opgørelsen af købesummen for kapitalandelene i Selskaberne.

19. Komplementarselskabets økonomiske og forvaltningsmæssige rettigheder

- 19.1 Som kompensation for sin personlige og ubegrænsede hæftelse for Arealudviklingsselskabet forpligtelser modtager Komplementarselskabet fra Arealudviklingsselskabet et årligt vederlag svarende til 15% af komplementarens egenkapital pr. datoen for regnskabsårets afslutning, dog minimum 5.000 kr.
- 19.2 Komplementarselskabet har vetoret mod vedtægtsændringer, vedtagelse af likvidation og Væsentlige Beslutninger.
- 19.3 Komplementarselskabet har samme direktion og revisor, som Arealudviklingsselskabet.

20. Øvrige bestemmelser

20.1 Dokumenternes rangfølge

- 20.1.1 I tilfælde af overensstemmelser mellem Ejerftalen og dens bilag har Ejerftalen forrang fremfor bilagene, mens Forretningsplanen, bilag 1.1.10, har forrang fremfor øvrige bilag.

20.2 Fortrolighed

20.2.1 Enhver information vedrørende Projektet eller information, som en Part (herunder bestyrelsesmedlemmer, tilsynsrådsmedlemmer, direktører, ansatte, rådgivere, finansieringskilder og andre lignende repræsentanter) modtager om Projektet eller den anden Part i forbindelse med forhandling og indgåelse af Ejerftalen eller som led i samarbejdet, skal uden tidsbegrænsning anses for fortrolig information, som Parterne (og personer associeret med Parterne) ikke er berettiget til at videregive til eller gøre tilgængelig for tredjemand, medmindre (i) det kræves af en kompetent myndighed eller domstol eller i henhold til gældende lovgivning eller myndighedsforskrifter eller myndighedsafgørelser, herunder til brug for udarbejdelsen af sædvanlige regnskaber, som er beregnet til offentliggørelse, (ii) det sker til juridiske eller finansielle rådgivere eller banker, som er underlagt en forpligtelse til at holde sådanne oplysninger fortrolige, (iii) oplysningerne er blevet offentligt tilgængelige, uden at det skyldes en Parts videregivelse af oplysningerne i strid med Ejerftalen.

20.3 Aftaler med Selskaberne

20.3.1 Aftaler mellem på den ene side Selskaberne og på den anden side en Part eller en Parts nærtstående skal ske på sædvanlige og markedsmessige vilkår, medmindre andet følger af Ejerftalen.

20.3.2 Den relevante Part og dennes respektive repræsentanter i Arealudviklingsselskabets bestyrelse kan ikke deltage i behandlingen, beslutningen og gennemførelsen af aftaler mellem Arealudviklingsselskabet og den pågældende Part eller dennes nærtstående.

20.4 Meddelelser

20.4.1 Enhver meddelelse, der skal afgives i henhold til Ejerftalen, kan sendes ved e-mail til følgende adresser, eller sådanne andre adresser, som en Part efterfølgende anviser:

Meddelelser til Randers Kommune:

Randers Kommune
Lars Sønderby
Laksetorvet 1
8900 Randers
E-mail: lars.sonderby@randers.dk

med kopi til:

Bech-Bruun Advokatpartnerselskab
Jesper Lauge Johannesen
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
E-mail: jlj@bechbruun.com

Meddelelser til Investor:

AP Ejendomme A/S
Jesper Kirkelund Plauborg
Østbanegade 135, 1.
2100 København Ø
E-mail: jpl@appension.dk

med kopi til:

DAHL Advokatpartnerselskab
Janus Skak Olufsen
Lundborgvej 18
8800 Viborg
E-mail: jso@dahlaw.dk

20.5 **Omkostninger**

20.5.1 Parterne afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af Ejeraftalen.

20.6 **Overdragelse**

20.6.1 Parterne er uberettigede til at overdrage rettigheder og/eller pligter, som tilkommer og/eller påhviler Parterne efter Ejeraftalen, uden den anden Parts skriftlige forudgående godkendelse, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af Ejeraftalen.

20.6.2 Parterne er enige om, at selskaber, der direkte eller indirekte er 100 % ejet eller kontrolleret af en Part, kan udføre eller varetage opgaver, som i Ejeraftalen er forudsat varetaget af en Part på vilkår af, at de relevante selskaber efterlever bestemmelserne i nærværende Ejeraftale, og at den relevante Part indestår for det relevante selskabs opfyldelse af Ejeraftalen. Hvis et sådant selskab misligholder sine forpligtelser over for Selskaberne eller den anden Part, skal en sådan misligholdelse sidestilles med, at den relevante Part selv er i misligholdelse.

21. **Lovvalg og tvister**

21.1 Ejeraftalen er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.

21.2 Uoverensstemmelser mellem Parterne skal løses ved forhandling på enhver måde, som Parterne skønner hensigtsmæssig. Såfremt en uoverensstemmelse ikke kan løses ved forhandling, er hver af Parterne berettiget til at kræve sagen afgjort efter nedennævnte bestemmelse.

21.3 Enhver tvist, som måtte opstå mellem Parterne i forbindelse med Ejeraftalen, herunder tvister vedrørende Ejeraftalens eksistens eller gyldighed, skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet efter de af Voldgiftsinstituttet vedtagne regler herom, som er gældende ved indgivelse af anmodningen om voldgiftssagen.

21.4 Hver Part udpeger én voldgiftsdommer. Voldgiftsinstituttet udpeger yderligere én voldgiftsdommer, der er voldgiftsrettens formand. Hvis en Part ikke har udpeget en voldgiftsdommer, senest 20 hverdage, efter at Parten har indgivet eller modtaget underretning om begæring om voldgift, udpeger Voldgiftsinstituttet også denne Parts voldgiftsdommer.

21.5 Voldgiftsretten skal have sæde i Randers.

[underskriftsside følger på næste side]

[underskriftsside til investerings- og ejerftale vedrørende Flodbyen Randers – Byen til Vandet]

Dato:
For: Randers Kommune

Dato:
For: Randers Kommune

Navn:

Navn:

Dato:
For: Investor

Dato:
For: Investor

Navn:

Navn: