



Sag 531439-001 rlw/hs

EJERAFTALE

Arosia Ejendomsinvest I A/S
CVR-nr. []



Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund mv.	3
2.	Selskabets formål og målsætning.....	3
3.	Ejeraftalens formål.....	4
4.	Selskabskapital og Kapitalandelene.....	4
5.	Generalforsamling og afstemning.....	5
6.	Selskabets ledelse og tegning.....	5
7.	Overgang af Kapitalandele	6
8.	Forkøbsret.....	7
9.	Ikrafttræden, ændring og ophør	8
10.	Fortrolighed	8
11.	Misligholdelse	9
12.	Tvister.....	9
13.	Underskrivelse.....	9

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Ejendomsadministrationsaftale

Bilag 2: Selskabsadministrationsaftale



[Part 1]

[Part 2]

[Part 3]

[Part 4]

og

[Part 5]

(hver for sig "Part" og samlet "Parterne")

har i dag indgået følgende ejerftale ("Ejerftalen") vedrørende Arosia Ejendomsinvest I A/S, CVR-nr. [] ("Selskabet").

1. Baggrund mv.

- 1.1 [Parternes navne] har hver især tegnet kapitalandele i Selskabet. Ejerforholdet mellem Parterne fremgår af pkt. 4.1. Parterne ejer til sammen den samlede kapital i Selskabet ("Kapitalandelene"). Parterne har tegnet Kapitalandelene på grundlag af et udbud fra Arosia Ejendomsinvest ApS ("Arosia").
- 1.2 Parterne har indgået Ejerftalen med det formål at regulere Parternes indbyrdes rettigheder og forpligtelser som kapitalejere i Selskabet, jf. nærmere pkt. 3.

2. Selskabets formål og målsætning

- 2.1 Selskabets har til formål er at købe velbeliggende, ældre udlejningsejendomme i det centrale Aarhus med henblik på udlejning, udvikling og salg heraf. Ejendommene skal primært være boligudlejningsejendomme, hvor mindst 80 % af en ejendom udgøres af boligejemål.
- 2.2 Selskabet skal efter bestyrelsens nærmere skøn erhverve flere ejendomme, der opfylder kriterierne i pkt. 2.1. Den konkrete ejendomsportefølje og strategi herfor fastlægges løbende af bestyrelsen.
- 2.3 Parterne er enige om, at investeringen i Selskabet udgør en "passiv investering", idet driften af Selskabet og de ejendomme, Selskabet erhverver, forventes varetaget fuldt ud af Selskabets ledelse. Selskabet indgår ved stiftelsen aftale om administration af selskabs- og ejendomsforhold med Arosia og/eller ejerne heraf, som også forventes at være en aktiv drivkraft i Selskabets udvikling mv. I sidste ende påhviler kompetencen og ansvaret for Selskabets ledelse dog bestyrelsen, som herunder er ansvarlig for at indgå aftaler omkring selskabs- og ejendomsadministration mv.



- 2.4 I tilknytning til stiftelsen indgår bestyrelsen den som bilag 1 vedlagte ejendomsadministrationsaftale med Vestergaard Invest ApS.
- 2.5 Selskabets investeringsstrategi vil som udgangspunkt være "køb og behold" i en periode på ca. 10 år. Det er ikke hensigten, at der ske udbytteudlodning eller andre udbetalingerne til Parterne i denne periode, idet al eventuel overskudslikviditet forventes investeret i Selskabets aktiver.
- 2.6 Selskabets ejendomme forventes afhændet inden for en 10-årig periode. Efter afvikling af Selskabets ejendomme skal Selskabet afvikles og Parternes indestående kapital udbetales forud for eller i forbindelse med en opløsning af Selskabet.
- 2.7 Selskabets virksomhed finansieres ud over anvendelse af den fra Parterne indbetalte selskabskapital gennem optagelse af lån i kreditinstitut eller anden finansiering efter bestyrelsens skøn. Bestyrelsen kan yde långivere og/eller eventuelle garantistillere eller lignende sikkerhed i Selskabets aktiver.

3. Ejeraftalens formål

- 3.1 Formålet med Ejeraftalen er at fastsætte
- 3.1.1 retningslinjer for Parternes indflydelse på forvaltningen i Selskabet,
- 3.1.2 regler for Parternes besiddelse og afståelse af Kapitalandele, og
- 3.1.3 regler for Parternes loyalitetsforpligtelser over for Selskabet og hinanden.
- 3.2 I forholdet mellem Parterne skal Ejeraftalen til enhver tid være gældende forud for Selskabets vedtægter. Parterne er forpligtede til at medvirke til ændring af Selskabets vedtægter, såfremt dette måtte være nødvendigt for at sikre respekt af Ejeraftalen på Selskabets generalforsamling.

4. Selskabskapital og Kapitalandelene

- 4.1 Selskabets kapital udgør i alt nom. kr. [] og er fordelt således mellem Parterne:

<u>Kapitalejer</u>	<u>Nominelt</u>	<u>Ejerandel</u>
Part 1	%	nom. kr. []
Part 2	%	nom. kr. []
Part 3	%	nom. kr. []
Part 4	%	nom. kr. []



denne ekstraordinære generalforsamling afskåret fra at stemme på det bestyrelsesmedlem, der ikke har respekteret Ejeraftalen.

- 6.4 Bestyrelsesbeslutninger i Selskabet træffes med simpelt flertal. Bestyrelsen kan alene træffe beslutninger, såfremt der mindst er 2/3 af det samlede antal bestyrelsesmedlemmer er til stede.
- 6.5 Bestyrelsen afholder møder efter behov og fastlægger i øvrigt selv sin forretningsorden.
- 6.6 Bestyrelsen varetager og er ansvarlig for den overordnede ledelse af Selskabet inden for de af lovgivningen og vedtægterne fastsatte grænser. Bestyrelsen skal herunder sikre, at Selskabets kapitalberedskab til enhver tid er forsvarligt i forhold til Selskabets drift. Alle beslutninger i Selskabet, som ligger ud over den daglige drift, herunder alle beslutninger om køb eller salg af fast ejendom, træffes af bestyrelsen.
- 6.7 Bestyrelsen ansætter én direktør til at varetage den daglige ledelse af Selskabets virksomhed. I forbindelse med stiftelsen af Selskabet antages Lars Dige Knudsen som direktør. Lars Dige Knudsen vil varetage direktørhvervet i overensstemmelse med vilkårene i den som bilag 2 vedlagte selskabsadministrationsaftale med Lars Dige Knudsen Consulting.
- 6.7.1 Direktionen eller bestyrelsen skal løbende efter ledelsens nærmere skøn holde Parterne orienteret om Selskabets drift. Ledelsen skal uden ugrundet ophold underrette Parterne om ethvert køb eller salg af fast ejendom samt om eventuelle hændelser eller begivenheder vedrørende Selskabets ejendomme, som vil have eller kunne få en betydelig økonomisk påvirkning i Selskabet.
- 6.8 Selskabets tegningsregel skal fremgå af vedtægterne, og det skal her fremgå, at Selskabet tegnes af direktøren i forening med to bestyrelsesmedlemmer eller af den samlede bestyrelse.

7. Overgang af Kapitalandele

- 7.1 Ved overgang af Kapitalandele forstås enhver hel eller delvis overgang af ejendomsretten og/eller stemmeretten til en Kapitalandel til tredjemand, herunder blandt andet - men ikke begrænset til - overdragelse ved salg eller gave samt tvangsmæssig overgang i tilfælde af rets- eller kreditorforfølgning.
- 7.2 Enhver hel eller delvis overgang af ejendomsretten og/eller stemmeretten til Kapitalandele i en Part (hvis Parten er en juridisk person) eller tredjemands erhvervelse af ejendomsret og/eller stemmeret til Kapitalandele i en Part på andet grundlag, anses ligeledes for overgang af Kapitalandele, jf. pkt. 7.1. Dette gælder tillige ved enhver hel eller delvis overgang af ejendomsretten og/eller stemmeretten til Kapitalandele i et selskab, som direkte eller indirekte ejer Kapitalandele i en Part eller tredjemands erhvervelse af ejendomsret og/eller stemmeret til Kapitalandele i et selskab, som direkte eller indirekte ejer Kapitalandele i en Part på andet grundlag.



- 7.3 Enhver overgang af Kapitalandele er betinget af, at den overdragende Part enten sælger samtlige sine Kapitalandele eller mindst Kapitalandele udgørende nom. kr. 1.000.000.
- 7.4 Ved overgang af Kapitalandele har Parterne forkøbsret, jf. pkt. 8.
- 7.5 Enhver overgang af Kapitalandele er betinget af, at den erhvervende tredjemand tiltræder Ejerftalen og indtræder i den overdragende Parts rettigheder og forpligtelser i enhver henseende, samt at den pågældende tredjemand forudgående er skriftligt kreditgodkendt af Selskabets kreditinstitut.
- 7.6 Overgang af Kapitalandele kan desuden alene ske med samtykke fra bestyrelsen. Bestyrelsen skal påse, at overgangen sker i overensstemmelse med Ejerftalen, herunder at bestemmelserne om forkøbsret i pkt. 8 er fulgt. Bestyrelsen skal give samtykke til overgangen, hvis den sker i overensstemmelse med Ejerftalens og vedtægternes regler.

8. Forkøbsret

- 8.1 Forud for enhver overgang af Kapitalandele skal de pågældende Kapitalandele først skriftligt tilbydes alle øvrige Parter ("**Tilbuddet**"). Tilbuddet skal gives via bestyrelsen, der tillige skal modtage kopi af alle eventuelle bilag hertil samt al øvrig korrespondance i henhold til dette pkt. 8. Bestyrelsen skal videresende Tilbuddet til alle øvrige Parter uden ophold.
- 8.2 Forkøbsret kan i alle tilfælde udnyttes til købesum, der modsvarer de udbudte Kapitalandele relative andel af Selskabets regnskabsmæssige indre værdi i henhold til det seneste generalforsamlingsgodkendte årsregnskab. Skyldes overgangen af Kapitalandele dog et købstilbud fra eller en betinget aftale (betinget af, at forkøbsretten ikke udnyttes og af bestyrelsens godkendelse) med en modpart, hvor den tilbudte/aftalte pris er lavere end dette, jf. forrige punktum, kan forkøbsretten udnyttes til denne lavere pris, der er tilbudt fra / aftalt med medkontrahenten. Tredjemands købstilbud / en betinget overdragelsesaftale med tredjemand skal vedlægges Tilbuddet. Købesummen for Kapitalandele ved udnyttelse af en forkøbsret er således i alle tilfælde maksimeret til Kapitalandelens relative andel af Selskabets regnskabsmæssige indre værdi i henhold til det seneste generalforsamlingsgodkendte årsregnskab.
- 8.3 Udnyttelse af forkøbsretten kan af den overdragende Part betinges af, at forkøbsretten udnyttes for alle de af Parten tilbudte Kapitalandele.
- 8.4 Forkøbsretten gøres gældende ved skriftlig meddelelse herom til den overdragende Part senest 3 uger efter modtagelsen af Tilbuddet.
- 8.5 Såfremt en Part ikke ønsker at købe en til sin ejerandel svarende forholdsmæssig andel af de udbudte Kapitalandele, har de øvrige ikke-sælgende Parter ligeledes forkøbsret til denne del af de udbudte Kapitalandele på tilsvarende vilkår. Denne udvidede forkøbsret



skal gøres gældende ved skriftlig meddelelse til den overdragende Part senest 1 uge efter at en Part har meddelt, at Parten ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret.

- 8.6 Udbudte Kapitalandele, der ikke ønskes overtaget af nogen af Parterne i medfør af forkøbsretten, kan i en periode på 3 måneder frit overdrages til den pågældende tredjemand, idet overdragelsen dog ikke kan ske på mere fordelagtige vilkår end tilbudt Parterne. I tilfælde af udbud på mere fordelagtige vilkår skal Parterne på ny have forkøbsret til Kapitalandelene på disse nye vilkår i overensstemmelse med foranstående regler.
- 8.7 Ved udnyttelse af forkøbsretten fastsættes overdragelsesdatoen til den dato, der ligger 2 uger efter, at bestyrelsen (via kopi) har modtaget rettidig meddelelse om og af hvem, at forkøbsretten udnyttes. Overdragelsen/-erne gennemføres ved underskrivelse af overdragelsesnota(er) og noteres herefter af direktionen i Selskabets ejerbog og eventuelt tillige i Det Offentlige Ejerregister.
- 8.8 Købesummen berigtiges ved kontant betaling pr. overtagelsesdagen, jf. pkt. 8.7. Samtlige de til de overtagne Kapitalandele knyttede rettigheder overgår til en erhvervende Part, når købesummen er betalt.
- 8.9 Parter, der skal erhverve Kapitalandele ved udnyttelse af forkøbsret, er i enighed berettiget til at anvise en anden køber af Kapitalandelene, herunder Selskabet, på de fastlagte vilkår, såfremt (i) dette i øvrigt vil være i overensstemmelse med Ejerftalen, (ii) ikke i skattemæssig eller økonomisk henseende belaster den afstående Part.
- 8.10 Parterne er forpligtede til loyalt at medvirke til effektivering af overdragelsen, herunder ved at stemme for de nødvendige beslutninger på Selskabets generalforsamling og i Selskabets bestyrelse.

9. Ikrafttræden, ændring og ophør

- 9.1 Ejerftalen træder i kraft på tidspunktet for Parternes underskrivelse heraf. Ejerftalen kan herefter kun ændres i enighed mellem Parterne.
- 9.2 Ejerftalen er uopsigelig. Ingen kan således være kapitalejer i Selskabet uden at være Part i Ejerftalen.

10. Fortrolighed

- 10.1 Parterne er forpligtede til over for tredjemand at hemmeligholde alle oplysninger af intern karakter mv. om Selskabet og dets aktiver og aktivitet, om Ejerftalen og om hinanden. Overtrædelse heraf anses som væsentlig misligholdelse, jf. pkt. 11.



11. Misligholdelse

- 11.1 Såfremt en Part væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til Ejerftalen, er de andre Parter berettigede til uden varsel at kræve, at den misligholdende Part overdrager samtlige sine Kapitalandele forholdsmæssigt til de øvrige Parter, såfremt misligholdelsen ikke berigtiges senest 14 dage efter, at påkrav om berigtigelse er fremsat (forudsat, at misligholdelsen efter sin art kan berigtiges).
- 11.1.1 Overdragelseskursen for Kapitalandelene fastsættes herved til Kapitalandelenes relative andel af Selskabets regnskabsmæssige indre værdi i henhold til det seneste generalforsamlingsgodkendte årsregnskab med fradrag af 25 %.
- 11.1.2 Bestemmelserne i pkt. 8.7 – 8.10 finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af Kapitalandele på grundlag af køberetten efter dette pkt. 11.1.
- 11.2 Såfremt en misligholdelse berigtiges, men den misligholdende adfærd har medført retsvirkninger over for tredjemand, er den overtrædende Part forpligtet til at friholde Selskabet samt den forurettede Part for enhver af omgørelsen følgende omkostning.
- 11.3 Det anses altid som væsentlig misligholdelse af Ejerftalen, hvis Parten tages under konkurs- eller rekonstruktionsbehandling, eller hvis Partens Kapitalandele helt eller delvist udbydes på tvangsauktion.
- 11.4 Misligholdelse skal gøres gældende senest 4 uger efter, at en Part, der vil påberåbe sig misligholdelsen, er eller burde være blevet bekendt med de forhold, som efter den pågældende Parts opfattelse udgør en væsentlig eller gentagen misligholdelse af Ejerftalen.
- 11.5 Den misligholdende Part er desuden forpligtet til at betale erstatning til Selskabet og/eller til de øvrige Parter efter dansk rets almindelige regler.
- 11.6 Selskabet og/eller de andre Parter er berettiget til at imødegå truende misligholdelse ved nedlæggelse af forbud uden sikkerhedsstillelse.

12. Tvister

- 12.1 Ethvert spørgsmål om forståelsen af Ejerftalen, herunder dens indhold, ophør, omfang eller misligholdelse skal afgøres ved voldgift ved Voldgiftsinstituttet efter de af Voldgiftsinstituttet vedtagne regler herom, som er gældende ved indledningen af voldgiftssagen.

13. Underskrivelse

- 13.1 Ejerftalen underskrives i **1** originale eksemplarer. Hver Part modtager én original.



Aarhus, den / 2018
