

Ejeraftale for xxx P/S

Mellem Person 1

Cpr. nr. xxx

Adresse

og Person 2

Cpr. nr. xxx

Adresse

og Person 3

Cpr. nr. xxx

Adresse

og Person 4

Cpr. nr. xxx

Adresse

osv. (alleinvestorerne)

(herefter samlet kaldet "Parterne" og hver for sig en "Part/Parten")
er der indgået følgende

EJERAFTALE

Vedrørende Parternes fælles ejerskab af xxx Partnerselskab (CVR-nr. []) (herefter benævnt "Selskabet") og xxx ApS (CVR-nr. []) (herefter benævnt "Komplementarselskabet").

1 Baggrund og omfang

1.1 Baggrunden for indgåelse af nærværende aftale er, at parterne i fællesskab ønsker at erhverve ejendommen xxx. Ejendommen er ved underskrift af nærværende ejeraftale ikke købt, hvorfor der ved underskrift på nærværende aftale gives fuldmagt til køb af ejendommen, jf. punkt 5. Parterne er enige om, at investeringen i selskabet har en tidshorisont på 10 år. Som følge heraf er parterne enige om, at der som hovedregel ikke kan ske overgang af kapitalandele i denne periode, jfr. pkt. 12.26. Ejertidskravet er begrundet i, at parterne dels ønsker en "kendt ejerkreds" samt for at hindre, at parterne inden for en 10-årig periode skal investere yderligere i selskabet. Såfremt parter der ejer mere end 75 pct. af selskabskapitalen beslutter helt eller delvist at sælge Selskabet kan dette dog ske inden for den 10 årige ejerperiode, jf. pkt. 10.1.

Selskabet stiftes med en aktiekapital på 500.000 kr.

Aktietegningen er sket på baggrund af et møde afholdt mellem parterne den xx/xx/20xx, og udleveret ejendomsbeskrivelse og budget for projektet.

1.2 I det omfang der i nærværende ejeraftale er anført, at meddelelser til parterne skal ske ved brev eller anbefalet brev bemærkes det, at parterne er enige om, at kommunikation tillige på gyldig vis kan ske pr. e-mail. Afsenderen har bevisbyrden og risikoen for, at emailen er kommet frem til rette adressat.

1.3 Nærværende ejeraftale regulerer sammen med vedtægterne for de respektive selskaber grundlaget og vilkårene for Parternes indbyrdes rettigheder og forpligtelser som kapitalejere i Selskabet og Komplementarselskabet.

1.4 Ejerftalen har forrang i forhold til Selskabets og Komplementarselskabets vedtægter. Såfremt en bestemmelse heri ikke gyldigt kan efterleves, er Parterne forpligtet til at erstatte en sådan bestemmelse med en beslutning, der i videst muligt omfang stiller Parterne som oprindeligt forudsat i ejerftalen.

1.5 Parterne er forpligtet til, herunder ved afstemning på Selskabets og Komplementarselskabets generalforsamlinger, at sikre efterlevelse af ejerftalen. Parterne skal endvidere sikre, at de af Parterne udpegede bestyrelsesmedlemmer er bekendt med og respekterer ejerftalens bestemmelser.

1.6 Nærværende ejerftale afløser eventuelle tidligere ejerftaler og denne ejerftale skal være den eneste ejerftale mellem Parterne, hvorfor det således ikke er tilladt for nogen af parterne, at indgå en supplerende aftale om ejerskab af Selskabet og Komplementarselskabet.

2 Ejerskab og kapital

2.1 Parterne ejer Selskabet og Komplementarselskabet således:

Selskabet:

Kapitalejere	Kapitalandele	Ejerandel
--------------	---------------	-----------

Person1,	beløb,	andel
----------	--------	-------

Person2,	beløb,	andel
----------	--------	-------

Person3,	beløb,	andel
----------	--------	-------

Person4,	beløb,	andel
----------	--------	-------

osv.

Komplementarselskabet:

Kapitalejere	Kapitalandele	Ejerandel
--------------	---------------	-----------

Person1,	beløb,	andel
----------	--------	-------

Person2,	beløb,	andel
----------	--------	-------

Person3,	beløb,	andel
----------	--------	-------

Person4,	beløb,	andel
----------	--------	-------

osv.

2.2 Ejerskab af Selskabet er betinget af ejerskab af Komplementarselskabet – og omvendt, således at de i nærværende ejerftale anførte bestemmelser om forkøbsret mv., omfatter ejerskabet til begge selskaber, uanset at kun Selskabet måtte være nævnt.

2.3 Komplementarselskabet skal til enhver tid ejes af Parterne i samme forhold som Parterne ejer Selskabet. En overdragelse af kapitalandele i Selskabet, er derfor betinget af at der overdrages en tilsvarende forholdsmæssig ejerandel af Komplementarselskabet – og omvendt.

2.4 Komplementarselskabet er forpligtet til at stille sin fulde anpartskapital til rådighed for Selskabet ved udlån, mod en årlig forrentning svarende til 10 % p.a. Renten forfalder og afregnes én gang årligt bagud i forbindelse med godkendelse af Selskabets årsrapport.

2.5 Ingen af Parterne er forpligtede til at indskyde yderligere kapital i Selskabet eller Komplementarselskabet, hverken som indskudskapital eller som fremmedkapital. Ingen af Parterne kan pålægges at påtage sig personlig hæftelse for Selskabet eller Komplementarselskabets forpligtelser.

3 Soliditet

3.1 Parterne ønsker, at selskabet skal være rimeligt velkonsolideret fra begyndelsen. Parterne er imidlertid enige om, at lånefinansieringen maksimalt må andrage 80 pct. af anskaffelsesprisen for den indkøbte ejendom inkl. købsomkostninger.

Øvrige aftaler

4 Administrationsaftale

4.1 Parterne er enige om, at selskabets ejendom skal administreres af en professionel administrator. Ledelsen foranlediger, at sådan aftale indgås på sædvanlige vilkår.

4.2 Arkmedic ApS varetager administrationen i en periode på 12 måneder efter købet til kr. 3.000 inkl. moms pr. lejemål. Aftalen herom kan af Selskabet og Arkmedic ApS opsiges med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

5 Fuldmagt til køb af xxx

5.1 Arkmedic ApS har fuldmagt til at indkøbe ejendommen xxx uden bestyrelsens samtykke. Denne fuldmagt er uigenkaldelig. Bestyrelsen er forpligtet til pr. påkrav at udarbejde og underskrive en generel forevisningsfuldmagt, hvor de nævnte personer legitimeres til at indkøbe ejendommen uden at fuldmagten i øvrigt indeholder indskrænkninger i bemyndigelsen.

6 Honoraraftale med Arkmedic ApS

6.1 Arkmedic ApS oppebærer et vederlag på samlet 4 procent ekskl. moms fra Selskabet. Honoraret beregnes som 4 procent af anskaffelsestallet ekskl. købsomkostninger. Honoraret dækker alt arbejde inkl. bl.a. kørsel, udarbejdelse af budget, kontakt til realkredit, bogføring, ingeniør- og revisoromkostninger, administration og ledelse indtil ejendommen er indkøbt. I tilfælde af, at ejendommen erhverves fra Arkmedic ApS, er der ikke honorar/vederlag.

7 Generalforsamlinger

7.1 Alle beslutninger på generalforsamlinger træffes ved simpelt flertal, medmindre denne ejerftale kræver anden majoritet. Nærværende bestemmelse fraviger således lovgivningens majoritetskrav på en række punkter.

8 Selskabets bestyrelse

8.1 Selskabets bestyrelse skal bestå af 3-5 medlemmer. Generalforsamlingen vælger bestyrelsen samt bestyrelsens formand.

8.2 Bestyrelsen vælges for et år ad gangen. Genvælg af bestyrelsesmedlemmer kan finde sted og Parterne er enige om, at der skal tilstræbes kontinuitet i bestyrelsesarbejdet.

8.3 I bestyrelsen træffes beslutning ved simpelt stemmeflertal medmindre denne ejerftale kræver anden majoritet. Nærværende bestemmelse fraviger således lovgivningens majoritetskrav på en række punkter.

8.4 Bestyrelsen er alene beslutningsdygtig når mere end halvdelen af dens medlemmer er til stede.

8.5 Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men i øvrigt træffer bestyrelsen selv ved en forretningsorden nærmere regler for udførelse af sit hverv.

8.6 Komplementarselskabet ledes af en direktør, der vælges af Komplementarselskabets generalforsamling ved almindeligt stemmeflertal.

8.7 Til at foretage den daglige ledelse af Selskabet, ansætter og afskediger bestyrelsen en direktør. Bestyrelsen fastsætter direktørens kompetence og ansvarsområder jf. pkt. 9. Direktørhvervet er ulønnet.

9 Selskabets direktion

9.1 Når projektet er etableret og ejendommen er indkøbt, ansætter selskabets bestyrelse en direktion. Direktionen arbejdsopgaver er bl.a. kontrol og tilsyn med selskabets ejendom samt almindelige ledelsesopgaver, så som likviditetsstyring, regnskabsudarbejdelse, orientering til anpartshaverne m.m..

10 Mindretalsbeskyttelse

10.1 Følgende beslutninger kan i Selskabet alene træffes med tiltrædelse af parter, der ejer mere end 75 % af selskabskapitalen:

- Beslutning om påtagelse af gældsforpligtelser for mere end i alt kr. 1.000.000,00, med undtagelse af sædvanlig lån/kassekredit til ejendomsdrift,
- Beslutning om pantsætning af Selskabets aktiver samt afgivelse af garanti- og kautionserklæringer, dog undtaget erklæringer afgivet som led i Selskabets ordinære drift,
- Beslutning om udlån af penge eller kreditstiftelse, der går ud over, hvad der henset til den daglige drift er normalt,
- Beslutning om indgivelse af begæring om betalingsstandsning, konkurs, frivillig likvidation, eller lignende,
- Beslutning om investering i andre selskaber, ejendomme eller virksomheder, herunder etablering af datterselskaber, samt oprettelse af filialer,
- Ændring af Selskabets og Komplementarselskabets vedtægter,
- Beslutning om indgåelse af aftaler mellem Selskabet og en Part eller dennes nærtstående, og
- Beslutning om helt eller delvist salg af selskabet i en periode på 10 år fra underskrivelsen af nærværende ejerftale.

10.2 Vedtagelse af følgende beslutninger kan alene træffes ved enighed mellem Parterne:

- Beslutning om fusion,
- Beslutning om ændring i selskabskapitalen, herunder ved udstedelse af warrants og andre instrumenter, hvorved ret til andele i selskabskapitalen opnås,
- Beslutning om væsentlige ændringer i Selskabets idégrundlag eller strategi,
- Beslutning om væsentlige indskrænkninger i eller udvidelser af Selskabets aktiviteter i øvrigt, herunder etablering af nye eller opgivelse af eksisterende markeder eller forretningsområder,
- Indgåelse, opsigelse eller ophævelse af aftaler eller foretagelse af dispositioner i øvrigt, som på grund af deres karakter, størrelse, løbetid eller af anden grund er af væsentlig eller vidtrækkende betydning for Selskabet.

11 Ansættelsesforhold og loyalitetspligt

11.1 Det præciseres, at parterne i vidt omfang selv beskæftiger sig med køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom. Nærværende ejerftale begrænser ikke parternes ret til at udøve konkurrerende virksomhed med Selskabet.

12 Overgang af kapitalandele og forkøbsret

A. Forkøbsretten

12.1 Enhver hel eller delvis overgang af kapitalandele, pantsætning af kapitalandele eller overladelse af stemmeretten til tredjemand kræver Selskabets samtykke for at opnå gyldighed. Selskabets direktion træffer beslutning om meddelelse af samtykke, såfremt overgang af kapitalandele sker i overensstemmelse med de nedenfor fastsatte bestemmelser.

12.2 Ved overgang af kapitalandele forstås enhver hel eller delvis overgang af ejendomsretten og/eller stemmeretten til en kapitalandel, herunder blandt andet, men ikke begrænset hertil, overdragelse til eje ved gave, ved arv, ved skifte i tilfælde af skilsmisse samt tvangsmæssig overgang i tilfælde af retsforfølgning.

12.3 Da kapitalandele i nærværende Selskab tillige ejes af andet end fysiske personer, eksempelvis af aktieselskaber, anpartsselskaber, m.v., ligestilles overgang af kapitalandele i nærværende Selskab med enhver hel eller delvis overgang af kapitalandele i de selskaber, som besidder kapitalandele i nærværende Selskab. Sker der selskabsretlig spaltning af en Part, der er organiseret som et aktie- eller anpartsselskab, ligestilles dette ikke med overgang af kapitalandele i nærværende Selskab, såfremt det selskab, der modtager kapitalandelene i Selskabet, og dermed indtræder som Part i nærværende ejerftale, ejes af den/de samme fysiske person(er). I relation til overgang af kapitalandele i en Part på grund af hovedaktionærens/hovedanpartshaverens skilsmisse, død, insolvensbehandling eller overgang til ægtefælle eller børn henvises særligt til bestemmelserne i afsnit 16.

12.4 I tilfælde af sådanne ændringer i ejerkredsen i Parterne skal det pågældende selskabs kapitalandele i nærværende Selskab anses for overgået til tredjemand med de retsvirkninger, der fremgår af nærværende ejerftale, herunder at der skal meddeles samtykke efter nærværende bestemmelse, og at der udløses forkøbsret efter nedenstående punkt

12.5.

12.5 Ved overgang af kapitalandele har de øvrige Parter forholdsmæssig forkøbsret til kapitalandelene til enten en beregnet kurs (jfr. nedenfor under B) eller den kurs, som bevisligt kan opnås hos tredjemand (jfr. nedenfor under C). B. Kursfastsættelse og fremgangsmåde, såfremt tilbud fra tredjemand ikke foreligger

12.6 Den Part, der ønsker at overdrage sine kapitalandele, skal ved almindelig og anbefalet brev meddele dette til de øvrige Parter samt til Selskabets bestyrelse og revisor.

12.7 Revisor skal herefter inden 30 dage fastsætte kursen på de tilbudte kapitalandele og skriftligt meddele de øvrige Parter samt Selskabets bestyrelse resultatet heraf. Omkostningerne til revisor afholdes af den Part som ønsker at afstå sine kapitalandele.

12.8 Kursfastsættelsen sker på det tidspunkt, da kapitalandelene tilbydes de øvrige Parter med udgangspunkt i det sidst aflagte årsregnskab for Selskabet, perioderegnskab fra udløbet af det seneste

regnskabsår, og indtil kursfastsættelsen finder sted, og i øvrigt i overensstemmelse med principperne i selskabslovens § 19 og den i tilknytning hertil udviklede praksis. Revisor har i den forbindelse ret til at søge bistand hos en af Dansk Ejendomsmæglerforening udpeget statsaut. ejendomsmægler med kendskab til danske boligudlejningsejendomme, idet selskabets ejendom skal indgå i vurderingen til markedspris i fri handel. Der afsættes udskudt skat.

12.9 Såfremt en Part ikke kan tiltræde revisors kursfastsættelse, er vedkommende Part berettiget til for egen regning af lade kursfastsættelsen efterprøve af to revisorer, som udpeges af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer (FSR).

12.10 Selskabets revisors, respektive de af FSR udpegede revisorerers kursfastsættelse er endelig og bindende for Parterne og således ikke undergivet domstolsprøvelse eller voldgift.

12.11 Indbringelse af kursfastsættelsen for FSR skal ske inden 14 dage efter, at meddelelse om den af Selskabets revisor beregnede kurs er kommet frem til Parterne. I modsat fald er adgangen til at indbringe kursfastsættelsen for FSR bortfaldet.

12.12 Såfremt den Part, der ønskede at overdrage sine kapitalandele – efter at have modtaget resultatet af vurderingen – ikke ønsker at sælge på vurderingens vilkår – skal vedkommende inden 14 dage efter modtagelse af vurderingen være berettiget til at kalde tilbuddet tilbage ved almindeligt og anbefalet brev til de øvrige Parter og Selskabets bestyrelse. I modsat fald anses vedkommendes kapitalandele for tilbudt solgt til de øvrige Parter til den kurs, der fremgår af vurderingen.

C. Fremgangsmåde ved tilbud fra tredjemand

12.13 Såfremt der foreligger tilbud fra tredjemand, tilbydes kapitalandelene til de øvrige Parter på samme vilkår som tilbudt af tredjemand.

12.14 Tredjemands tilbud skal – bortset fra at være betinget af, at forkøbsretten ikke gøres gældende – være ubetinget, må ikke være baseret på byttehandel eller i øvrigt indeholde sådanne særlige vilkår, som de øvrige Parter ikke kan opfylde.

12.15 Den Part, som ønsker at overdrage sine kapitalandele, skal ved almindeligt og anbefalet brev meddele dette til de øvrige Parter samt til Selskabets bestyrelse. Som bilag til den sælgende Parts tilbudsskrivelse skal medfølge bekræftet kopi af underskrevet tilbud fra tredjemand, hvoraf samtlige vilkår for den påtænkte overdragelse fremgår.

D. Accept

12.16 Forkøbsretten skal være gjort gældende inden 30 dage efter, at meddelelse om den endelige kurs er kommet frem til de øvrige Parter (jfr. afsnit B ovenfor)/tilbud med bilag er kommet frem til de øvrige Parter (jfr. afsnit C ovenfor).

12.17 De øvrige Parter har efter fælles overenskomst ret til at anvise en eller flere nye aktionærer som købere. Den sælgende Part kan dog afvise anvisning af Selskabet selv som køber, medmindre tilbudsgiver økonomisk efter skat kan blive stillet på samme måde, som hvis salg ikke skete til Selskabet selv.

E. Købesummens berigtigelse og overtagelsesdagen

12.18 Købesummen for kapitalandelene vil være at betale kontant efter påkrav mod samtidig notering af overdragelsen i selskabets ejerbog.

12.19 Overtagelsesdagen fastsættes som tidspunktet for betalingen af købesummen.

12.20 Fra overtagelsesdagen opnås ret til at udøve de forvaltningsmæssige beføjelser samt økonomiske rettigheder over de overdragne kapitalandele.

F. Overgang til tredjemand

12.21 Såfremt accept ikke er meddelt inden udløbet af den i punkt D nævnte frist, er den sælgende Part berettiget til, hvis tilbud fra tredjemand ikke oprindeligt har foreligget (jfr. ovenfor punkt B) at overdrage de tilbudte kapitalandele til tredjemand, såfremt dette sker inden 30 dage efter udløbet af de øvrige Parter acceptfrist og overdragelsen ikke sker på gunstigere vilkår, end de øvrige Parter fik tilbudt. De øvrige Parter er efter påkrav berettiget til at få tilsendt kopi af den med tredjemand indgåede aftale.

12.22 Såfremt der foreligger tilbud fra tredjemand (jfr. ovenfor punkt C), er den sælgende Part berettiget og forpligtet til at gennemføre den med tredjemand forelagte aftale.

12.23 Såfremt overdragelsen skal finde sted efter udløbet af den i foregående afsnit anførte frist eller på gunstigere vilkår end tilbudt de øvrige Parter (hvis tilbud fra tredjemand ikke foreligger, jfr. ovenfor punkt B) eller på andre vilkår end tilbudt de øvrige Parter (hvis tilbud foreligger fra tredjemand, jfr. ovenfor punkt C), skal den i de ovenfor anførte bestemmelser beskrevne forkøbsretsprocedure på ny iagttages.

12.24 Såfremt det ikke har været muligt at sælge kapitalandelene i henhold til pkt. 12.21, kan den sælgende Part anmode de øvrige Parter om at købe de tilbudte aktier til vurderingen i henhold til afsnit B reduceret med 15 %. Såfremt de øvrige Parter heller ikke ønsker at købe de tilbudte kapitalandele til den reducerede værdi, så har pågældende Part kun mulighed for at sætte prisen yderligere ned eller beholde kapitalandelene.

G. Betingelser for overgang af kapitalandele

12.25 Enhver overgang af kapitalandele til tredjemand er betinget af, at erhververen indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser i henhold til nærværende ejerftale.

12.26 For at sikre at samtlige kapitalejere har mulighed for at realisere investeringen efter 10 års perioden har parterne aftalt, at bestyrelsen er forpligtet til at kontakte samtlige kapitalejere i april 2023 med anmodning om den enkelte kapitalejers uigenkaldelige stillingtagen til, hvorvidt vedkommende vil overdrage kapitalandelene/datterselskabet eller sælge aktiviteterne pr. xx/xx/20xx. Kapitalejernes stillingtagen skal være ubetinget og skal være kommet frem til bestyrelsen senest xx/xx/20xx. Den nævnte stillingtagen giver bestyrelsen fuldmagt til efter eget valg at overdrage kapitalandelene/datterselskabet eller sælge aktiviteterne pr. 1. januar 2024. De kapitalejere der ikke accepterer den nævnte overgang inden for fristen er forpligtet til at købe de øvrige kapitalejeres kapitalandele til vurderingen i pkt. 12 B. Såfremt samtlige kapitalejere accepterer den nævnte overgang, iværksætter bestyrelsen salgsarbejdet, og samtlige kapitalejere er forpligtet til at medvirke til at Selskabet og datterselskabet træder i likvidation mhb. på at realisere Selskabets aktiver. Omkostningerne i relation til pkt. 12.26 afholdes af Selskabet.

H. Øvrige bestemmelser

12.27 En Part, som ønsker at overdrage sine kapitalandele, er forpligtet til at tilbyde sin fulde post af kapitalandele, og de øvrige Parter er alene berettiget til at udøve forkøbsret for samtlige de tilbudte kapitalandele.

12.28 Såfremt en eller flere af de øvrige Parter ikke ønsker at gøre brug af forkøbsretten, er den eller de Parter, som ønsker at gøre brug af deres forkøbsret, således forpligtet til at overtage samtlige de tilbudte kapitalandele, i det indbyrdes forhold i forhold til deres eksisterende besiddelse af kapitalandele i Selskabet.

I Overdragelse til 100 % ejede Selskaber

12.29 Parterne er i de nedenfor anførte situationer berettiget til – uden iagttagelse af forkøbsretten beskrevet i punkterne 12.1 – 12.28 - at lade de dem tilhørende kapitalandele overgå til tredjemand.

12.30 Parterne er hver især berettiget til at lade de dem tilhørende kapitalandele overgå til et af vedkommende Part eller ægtefælle 100 % ejet selskab, hvilket selskab skal være organiseret som et aktie- eller anpartsselskab.

12.31 Tilbagesalg til den sælgende Part kan tilsvarende ske uden iagttagelse af forkøbsretten i punkterne 12.1 – 12.28.

12.32 Overgang til selskaber som nævnt er betinget af, at det selskab, som fremover skal eje kapitalandelene, til enhver tid indgår i det ejerforhold, som det var tilfældet ved overdragelsen. I modsat fald skal kapitalandelene efter påkrav enten tilbagesælges til den overdragende Part eller tilbydes de øvrige Parter i overensstemmelse med punkterne 12.1 – 12.28.

12.33 De øvrige Parter er berettiget til efter påkrav at få fremsendt udskrift af ejerbog bekræftet af det pågældende selskabs advokat som dokumentation for de til enhver tid værende ejerforhold.

J. Pantsætning

12.34 Parterne er berettiget til at pantsætte de dem tilhørende kapitalandele til et pengeinstitut betinget af, at pengeinstituttet tiltræder i tilfælde af realisation af de pantsatte kapitalandele at skulle tilbyde kapitalandelene til de øvrige Parter i overensstemmelse med de i nærværende overenskomst fastsatte regler og i øvrigt tiltræder at ville respektere nærværende ejeraftale.

12.35 Pantsætning af den til kapitalandelene knyttede stemmeret kræver dog, at et flertal af de øvrige Parter opgjort såvel efter antal som efter kapitalandele samtykker i pantsætningen af stemmeretten.

K. Medsalgsret og pligt

12.36 Såfremt Parter (majoriteten), der ejer mere end 75 % af Selskabets aktiekapital ønsker at overdrage alle deres kapitalandele til en tredjemand, er de øvrige Parter – såfremt de ikke udnytter deres forkøbsret i henhold til ovenstående – berettiget at kræve deres kapitalandele solgt med på samme vilkår som gældende for majoriteten. En part kan dog ikke i overdragelsesaftalen pålægges en konkurrenceklausul vedrørende køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

12.37 Såfremt Parter (majoriteten), der ejer mere end 75 % af Selskabets aktiekapital ønsker at overdrage alle deres kapitalandele til en tredjemand, er de øvrige Parter – såfremt de ikke udnytter deres forkøbsret i henhold til ovenstående – forpligtet til på anfordring at sælge deres kapitalandele med på samme vilkår

som gældende for majoriteten. En part kan dog ikke i overdragelsesaftalen pålægges en konkurrenceklausul vedrørende køb/salg, udlejning og administration af fast ejendom.

13 Tiltrædelse

13.1 Nye kapitalejere er forpligtet til at tiltræde denne ejerftale, og Parterne er forpligtet til at gøre enhver overgang af kapitalandele betinget af, at dette sker.

14 Tegningsretter og køberettigheder

14.1 Bestemmelserne i punkt 12.1 – 12.37 finder med de nødvendige ændringer tilsvarende anvendelse på tegningsretter, warrants og eventuelle køberettigheder til kapitalandele i Selskabet.

15 Misligholdelse

15.1 Såfremt en Part har væsentligt misligholdt sine forpligtelser i henhold til denne ejerftale eller Selskabets vedtægter, er de andre Parter berettiget men ikke forpligtet til straks at købe denne Parts post af kapitalandele helt eller delvist.

15.2 Misligholdelsen skal være påberåbt skriftligt inden 10 dage, efter at den er kommet til de krænkede Parters kendskab. I modsat fald anses de krænkede Parter for at have frafaldet deres ret til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, medmindre misligholdelsen består i opretholdelse af en tilstand.

15.3 Købesummen i henhold til pkt. 15.1 første punktum fastsættes endeligt af Selskabets revisor med bistand af en af Dansk Ejendomsmægler Forening udpeget statsautoriseret ejendomsmægler med kendskab til danske boligudlejningsejendomme i overensstemmelse med principperne i selskabslovens § 67, stk. 2 og den med hjemmel heri udviklede praksis, dog fratrukket 30 %.

15.4 Købesummen for den misligholdende Parts kapitalandele vil være at betale kontant efter påkrav mod samtidig overlevering af eventuelle oprettede kapitalandele eller bekræftet kopi af behørigt noteret ejerbog.

15.5 Samtlige udgifter forbundet med overdragelsen af kapitalandele, herunder omkostninger til fastsættelse af værdien af kapitalandele i Selskabet afholdes af den misligholdende Part ved modregning i købesummen.

15.6 Overtagelsesdagen fastsættes som tidspunktet for betalingen af købesummen.

15.7 Den misligholdende Part er forpligtet til at erstatte de andre Parters og Selskabets tab i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler i anledning af misligholdelsen.

16 Dødsfald, insolvensbehandling, skilsmisse samt overgang til ægtefæller og børn

16.1 Såfremt en Part eller hovedaktionærer/anpartshavere heri tages under konkursbehandling, der åbnes forhandling om frivillig akkord/tvangsakkord for den pågældende, denne standser sine betalinger eller denne indgiver begæring om gældssanering, er de andre Parter eller en af disse anvist køber berettiget, men ikke forpligtet til at overtage den pågældendes kapitalandele til en værdi, der fastsættes endeligt af Selskabets revisor med bistand fra en af Dansk Ejendomsmæglerforening udpeget statsaut. Ejendomsmægler med kendskab til danske boligudlejningsejendomme i overensstemmelse med principperne i selskabslovens § 67, stk. 2 og den med hjemmel heri udviklede praksis, dog fratrukket 15 %.

16.2 Såfremt det i forbindelse med separation eller skilsmisse bliver relevant i forbindelse med bodelingen at overdrage kapitalandele i en Part, så er de øvrige Parter indforstået med at acceptere overgang til en ægtefælle uden at der udløses forkøbsret.

16.3 Såfremt en hovedaktionær eller hovedanpartshaver i en Part afgår ved døden, skal det forhold at kapitalandelene i pågældende Part overgår til afdødes hustru, børn eller testamentsarvinger ikke betragtes som en overgang der udløser forkøbsret.

16.4 Overgang af kapitalandele i en Part til hovedaktionæren eller hovedanpartshaverens ægtefælle, samlever eller livsarvinger betragtes ikke som overgang, der udløser forkøbsret.

17 Suspension af rettigheder

17.1 Såfremt der måtte opstå uenighed mellem Parterne vedrørende udøvelse af køberet, i tilfælde af en ved endelig aftale eller ved retsafgørelse konstateret væsentlig misligholdelse, jfr. afsnit 15, suspenderes den sælgende/misligholdende Parts forvaltningsmæssige rettigheder, det vil sige retten til at udnytte stemmeretten på kapitalandelene, ligesom Partens hertil svarende rettigheder i henhold til denne ejerftale suspenderes, indtil endelig og retlig bindende afgørelse af tvisten om køberettens udøvelse foreligger.

18 Udbytte

18.1 Der udloddes ikke udbytte.

19 Afstemning m.v.

19.1 I alle tilfælde, hvor denne ejerftale tillægger en Part forpligtelser, har Parten pligt til at foranledige, at dennes repræsentanter på generalforsamlingen og i bestyrelsen ved stemmeafgivningen tilstræber, at disse håndhæves.

19.2 I tilfælde af uoverensstemmelse mellem denne ejerftale og Selskabets vedtægter eller bestyrelsens forretningsorden, gælder ejerftalens bestemmelser i forholdet mellem Parterne.

20 Ikrafttræden og ophør

20.1 Denne ejerftale træder i kraft på tidspunktet for Parternes underskrift heraf og kan kun ændres ved enstemmighed.

20.2 Ejerftalen er uopsigelig for Parterne.

21 Ændringer og revision af ejerftalen

21.1 Parterne forpligter sig til at genforhandle denne ejerftale såfremt grundlæggende forudsætninger for ejerftalen ændrer sig væsentligt.

21.2 Tilføjelser og ændringer i nærværende ejerftale skal for at opnå gyldighed foreligge skriftligt og være underskrevet af samtlige parter.

22 Revision

22.1 Enhver kapitalejer kan til enhver tid for egen regning lade de regnskabsmæssige forhold i Selskabet eller datterselskaber gennemgå ved en af denne udpeget revisor.

22.2 Parterne er berettiget til at angive Selskabets og dets eventuelle datterselskabers navne og offentliggøre en kortere redegørelse om koncernens forhold i forbindelse med offentliggørelsen af egne regnskaber og beretninger.

23 Lovvalg og værneting

23.1 Enhver tvist udspringende af eller med relation til nærværende aftale afgøres efter dansk ret.

23.2 Enhver tvist udspringende af eller med relation til nærværende aftale afgøres ved de almindelige domstole med retten i Aarhus som aftalt værneting i første instans.

24 Eksemplarer

24.1 Nærværende ejerftale underskrives i et eksemplarer, der indsættes i Selskabets forhandlingsprotokol til opbevaring hos Selskabet. Hver Part får udleveret en bekræftet kopi af originalen.

25 Denunciation af ejerftalen

25.1 Nærværende ejerftale denuncieres over for Selskabet repræsenteret ved dettes bestyrelse.

25.2 Ved sin påtegning på ejerftalen erklærer bestyrelsen sig bekendt med denne og erklærer sig samtidig indforstået med at ville betragte stemmeafgivning, som sker i strid med ejer15 aftalen som værende ugyldig.

25.3 Ejerftalen vil endvidere være at denunciere over for dirigenter på Selskabets generalforsamlinger, såfremt dette af en af Parterne skønnes nødvendigt for at sikre en korrekt stemmeafgivning.

Underskrifter:

Den xx/xx/20xx

Person 1

Den xx/xx/20xx

Person 2

Den xx/xx/20xx

Person 3

Den xx/xx/20xx

Person 4

osv.