Udkast, den dd. Måned åååå/Fortroligt/Internt 10pt (slet kun tekst - ej linje, hvis den ikke benyttes)

Anpartsoverdragelsesaftale

[navn på ejendomsselskab og evt. ejendommenes adresse]

NB: Denne boks skal fjernes inden brug af paradigma.

Dokument: Anparts/aktieoverdragelsesaftale vedrørende selskab, som alene ejer en ejendom

Redigeret: 9. januar 2020 af PET

Bemærk: Paradigmet skal ALTID nøje gennemgås med henblik på at sikre, at de enkelte formuleringer tilpasses de konkrete forhold.   
  
Det er vigtigt, at paradigmet anvendes med omtanke, og at relevant lovgivning og juridisk litteratur gennemgås før dokumentet bringes i anvendelse.

Kontrakten tager sigte på aftaler mellem danske parter.

Nedenfor er anført en række fodnoter, hopfelter og gule overstregninger, som kan give en vis vejledning for udfærdigelse af kontrakter. Disse skal naturligvis fjernes, før paradigmet anvendes eksternt. Fodnoter, hopfelter og gule overstregninger angiver ikke udtømmende, hvad man skal være opmærksom på.

Indholdsfortegnelse:

1 Definitioner 3

2 Baggrund 4

3 Overdragelse af kapitalandele 4

4 Købesum 4

5 Selskabets drift 6

6 Closing 6

7 Forpligtelser efter Closingdagen 8

8 Due diligence m.v. 8

9 Sælgers indeståelser 9

10 Købers indeståelser 9

11 Sælgers ansvar og Købers misligholdelsesbeføjelser 9

12 Særlig skadesløsholdelse 10

13 Sambeskatning 11

14 Tavshedspligt 12

15 Offentliggørelse 13

16 Meddelelser 13

17 Lovvalg og værneting 13

18 Øvrige bestemmelser 14

19 Bilag 14

20 Underskrifter 15

Denne anpartsoverdragelsesaftale med bilag (”Aftalen”) er indgået mellem

CVR nr.

(”Sælger”)

og

CVR nr.

(”Køber”)[[1]](#footnote-1)

Sælger og Køber er i forening benævnt ”Parterne” og hver for sig en ”Part”

Idet

1. Overskrift

er der indgået denne anpartsoverdragelsesaftale på følgende vilkår:

# Definitioner[[2]](#footnote-2)

I Aftalen anvendes følgende definitioner med følgende betydning:

”Aftalen” har den i indledningen anførte betydning

”Closing” har den i punkt 6.1 anførte betydning

”Closingdagen” har den i punkt 6.1 anførte betydning

”Datarumsmaterialet” har den i punkt 8.1 anførte betydning

”Den Estimerede Købesum” har den i punkt 4.1 anførte betydning

”Ejendommene” har den i punkt 2.1 anførte betydning

”Koncernlånene” har den i punkt 4.2 anførte betydning

”Køber” har den i indledningen anførte betydning

”Købesummen” har den i punkt 4.1 anførte betydning

”Nedre Grænse” har den i punkt 11.6 anførte betydning

”Overdragelsesbalancen” har den i punkt 4.3 anførte betydning

”Part” har den i indledningen anførte betydning

”Parterne” har den i indledningen anførte betydning

”Sambeskatningsgruppen” har den i punkt 13.1 anførte betydning

”Selskabet” har den i punkt 2.1 anførte betydning

”Selskabskapitalen” har den i punkt 2.1 anførte betydning

”Skæringsdagen” har den i punkt 3.1 anførte betydning

”Sælger” har den i indledningen anførte betydning

”Sælgers Revisor” betyder [udfyldes]

”Tærskelbeløbet” har den i punkt 11.7 anførte betydning

# Baggrund

Sælger ejer den samlede selskabskapital, nominelt kr. [udfyldes] (”Selskabskapitalen”), i      , CVR-nr.      ,       (”Selskabet”), som ejer de i bilag 2.1 oplistede ejendomme (''Ejendommene'').

Selskabets eneste aktivitet er at eje og udleje Ejendommene.

## Parterne er enige om, at Sælger til Køber overdrager Selskabskapitalen på de vilkår, der fremgår af Aftalen.

# Overdragelse af kapitalandele

Sælger overdrager herved til Køber Selskabskapital i Selskabet. Overdragelsen gennemføres med økonomisk skæringsdag den [udfyldes] (”Skæringsdagen”). Overdragelsen gennemføres på Closingdagen, jf. punkt 6.1. Køber overtager med virkning fra gennemførelsen af Closing enhver risiko vedrørende Selskabskapitalen. [Driften af virksomheden efter Skæringsdagen sker for Købers regning.]

Selskabskapitalen overdrages på Closingdagen fri for tredjemandsrettigheder af enhver art.

Selskabskapitalen overdrages med samtlige rettigheder og forpligtelser hørende til Selskabskapitalen, herunder stemmerettigheder og ret til at modtage udbytte vedrørende tiden fra og med Closing.

# Købesum

Købesummen for Selskabskapitalen (”Købesummen”) fastsættes til Selskabets egenkapital pr. Skæringsdagen efter en af Sælgers Revisor revideret endelig overdragelsesbalance, jf. punkt 4.3, udfærdiget i overensstemmelse med Selskabets regnskabsprincipper med de ændringer, der fremgår af bilag 4.1(i). Som bilag 4.1(ii) er vedlagt en foreløbig købesumsopgørelse, hvori Selskabets egenkapital pr. Skæringsdagen, opgjort inklusive Koncernlånene, jf. punkt 4.2, foreløbigt er opgjort til DKK [udfyldes] (”Den Estimerede Købesum”). Den Estimerede Købesum betales af Køber på Closing.

Køber skal senest på Closing indfri de af Sælger/Sælgers koncern til Selskabet ydede lån med tilskrevne renter frem til Closingdagen (”Koncernlånene”), jf. bilag 4.2. Køber skal endvidere på Closingdagen overføre Den Estimerede Købesum til en af Sælger oplyst konto i en dansk bank, jf. punkt 6.3(iii).

Senest 45 kalenderdage efter Closingdagen skal Sælger til Køber fremsende en af Sælger udarbejdet og af Sælgers Revisor revideret endelig balance for Selskabet pr. Closingdagen (”Overdragelsesbalancen”). Overdragelsesbalancen er endelig og bindende og kan herunder ikke indbringes for voldgift, jf. punkt 17.2, men kan alene anfægtes og prøves i henhold til punkt 4.6. Såfremt Sælger ikke rettidigt udarbejder og fremsender Overdragelsesbalancen, er Køber berettiget til at lade Overdragelsesbalancen udarbejde for Sælgers regning.

Køber skal give Sælger og Sælgers Revisor ubegrænset adgang til alt relevante materiale hos Køber og Selskabet til brug for udarbejdelse af Overdragelsesbalancen.

Senest 7 kalenderdage efter modtagelsen af Overdragelsesbalancen skal forskellen mellem Købesummen i henhold til Overdragelsesbalancen og Den Estimerede Købesum udlignes ved kontant betaling af den af Parterne, som er beløbet skyldigt med tillæg af rente med       % af beløbet fra Skæringsdagen og til betaling sker, jf. dog punkt 4.6.

Kan en Part ikke tiltræde Overdragelsesbalancen, er begge Parter berettiget til at lade spørgsmål om berettigelsen af Partens indsigelser afgøre af en statsautoriseret revisor, som ikke i de foregående tre år har haft forretningsmæssig eller personlig tilknytning til en af Parterne. En Part skal gøre sine eventuelle indsigelser gældende over for den anden Part senest 7 kalenderdage efter Partens modtagelse af Overdragelsesbalancen. I modsat fald er Overdragelsesbalancen endelig og bindende for Parterne. Uanset indsigelser, jf. dette punkt 4.6, skal den af Parterne, som er beløb skyldig, indenfor den i punkt 4.5 fastsatte frist foretage betaling af en eventuelt ubestridt forskel mellem Købesummen og Den Estimerede Købesum med tillæg af rente, jf. punkt 4.5. Kan Parterne ikke blive enige om at udpege en uafhængig revisor, udpeges denne af Foreningen af Statsautoriserede Revisorer. Den uafhængige revisor skal have fri adgang til Selskabets regnskaber og protokoller samt øvrigt materiale af relevans for bedømmelsen af Overdragelsesbalancen. Den uafhængige revisor skal undersøge og vurdere Overdragelsesbalancen og forholde sig til en Parts indsigelser dertil samt høre begge Parter. Senest 21 kalenderdage fra udpegelsen skal den uafhængige revisor udarbejde en ny overdragelsesbalance eller stadfæste Overdragelsesbalancen, og denne afgørelse er endelig og bindende for Parterne undtaget tilfælde af svig eller åbenlyse fejl. En eventuel heraf følgende betaling, med tillæg af rente, jf. punkt 4.5, skal erlægges kontant senest 14 kalenderdage efter den uafhængige revisors afgørelse. Omkostningerne til udpegelsen af og den uafhængige revisors honorar skal afholdes af den Part, som den uafhængige revisor mener, har haft mindst ret i sine indsigelser / synspunkter.

# Selskabets drift

Sælger skal træffe enhver rimelig foranstaltning for at sikre, at Selskabet i tidsrummet mellem underskrivelse af Aftalen og Closing driver sin virksomhed uændret og ikke træffer væsentlige beslutninger uden Købers samtykke, med mindre sådanne beslutninger er forårsaget af lovkrav eller forudsat truffet ved Aftalen[[3]](#footnote-3).

Sælger sørger for, at Selskabet forestår sædvanlig vedligeholdelse af Ejendommen frem til Closingdagen, idet Parterne dog er enige om, at risikoen for brand er overgået til Køber via Selskabet på datoen for Parternes underskrift af Aftalen. Såfremt der indtræffer en brandskade på Ejendommene i tidsrummet mellem underskrift af Aftalen og Closing påvirker dette ikke værdien, hvormed Ejendommene indgår i Overdragelsesbalancen. En eventuel selvrisiko, som udløses ved en brandskade på Ejendommene, der indtræffer inden Skæringsdagen, skal dog medtages som et passiv i Overdragelsesbalancen. Selvrisiko vedrørende brandskade indtruffet på Skæringsdagen eller senere er Sælger uvedkommende.

Ved væsentlige beslutninger, jf. punkt 5.1, forstås eksempelvis ændring af opgørelsesmetoder, opskrivning af værdien af aktiver eller afvikling/indfrielse af gæld, medmindre dette sker som et led i den uændrede forretningsgang, deklarering af udbytte eller foretagelse af anden udlodning af kapital til Sælger, [udfyldes][[4]](#footnote-4).

For så vidt angår krav fra lejere, der måtte fremkomme mellem underskrivelse af Aftalen og Closing gælder, at [udfyldes].

# Closing

Gennemførelse af Aftalen skal ske den       eller på en anden dag, som Parterne måtte blive enige om (”Closingdagen”). Closingmødet (”Closing”) afholdes hos Gorrissen Federspiel, [H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V/Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus], på Closingdagen, kl.      .

Senest på Closing skal Sælger fremlægge:

dokumentation for at Sælgers bestyrelse har godkendt Aftalens indgåelse og gennemførelse,

opdateret ejerbog for Selskabet hvoraf overdragelsen af Selskabskapitalen til Køber fremgår,

erklæringer fra Selskabets direktion, bestyrelsesmedlemmer og revisorer[[5]](#footnote-5) om at de fratræder deres embede i Selskabet pr. Closingdagen, og at de ikke har noget krav mod Selskabet vedrørende perioden forud for Closingdagen, som ikke fremgår af bilag 4.1(ii),

dokumentation for, at alle aftaler mellem Sælger og Selskabet er bragt til ophør med virkning fra Closingdagen,

Selskabets originale dokumenter, herunder revisionsprotokol, original lejekontrakter, nøgler og alarmkoder til Ejendommene m.v. [i det omfang Sælger måtte være i besiddelse heraf], og

[udfyldes][[6]](#footnote-6)

På Closing skal Køber fremlægge:

dokumentation for at Købers bestyrelse har godkendt Aftalens indgåelse og gennemførelse,

dokumentation for, at et beløb fornødent til indfrielse af Koncernlånene, jf. punkt 4.2, er ubetinget overført til Sælgers bank, registreringsnr.      , kontonr.       i       med valør på Closingdagen,

dokumentation for, at et beløb svarende til Den Estimerede Købesum [med tillæg af en forrentning på [udfyldes] % p.a. fra Skæringsdagen til Closingdagen] er ubetinget overført af Købers bank til Sælgers bank, registreringsnr.      , kontonr.       i       med valør på Closingdagen.

Gennemførelse af Closing dokumenteres i et Closing memorandum, som underskrives af Parterne på Closing. Sælger skal fremsende udkast til Closing memorandum til Køber senest 5 kalenderdage før Closingdagen.

Ingen af Parterne er forpligtet til at opfylde Aftalen, medmindre den anden Part opfylder sine forpligtelser i henholdsvis punkterne 6.2 og 6.3.

Hvis de relevante forpligtelser i punkterne 6.2 og 6.3 ikke er opfyldt af den anden Part på tidspunktet for gennemførelsen af Closing, kan den ikke-misligholdende Part vælge

##### at frafalde kravet om opfyldelse af den pågældende forpligtelse, med den virkning at Closing gennemføres,

##### at udsætte Closing (idet nærværende punkt 6 også finder anvendelse på den udsatte Closing) til et af den ikke-misligholdende Part fastsat tidspunkt,

##### at gennemføre Closing så vidt muligt uden derved at begrænse sine rettigheder i henhold til Aftalen, eller

##### at give den anden Part et varsel på mindst 3 og højst 10 kalenderdage til at opfylde samtlige forpligtelser, og hvis dette ikke sker, ophæve Aftalen skriftligt uden yderligere varsel.

Hvis Aftalen ophæves i henhold til punkt 6.6, har den Part, der ophæver Aftalen, krav på erstatning fra den anden Part efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Uanset ophævelsen vedbliver Aftalens punkt 1 og 14 - 18 at bestå.

Når Closing er gennemført, overtager Køber i enhver henseende den faktiske og retlige rådighed over Selskabet og Ejendommene.

# Forpligtelser efter Closingdagen

Hurtigst muligt efter Closingdagen skal Køber

##### foretage enhver nødvendig anmeldelse med henblik på at afmelde Selskabets bestyrelse, direktion samt revisor hos Erhvervsstyrelsen, samt fremsende dokumentation til Sælger herfor;

foretage registrering af overdragelsen af Selskabskapitalen i Det Offentlige Ejerregister hos Erhvervsstyrelsen og fremsende dokumentation til Sælger herfor; samt

fremsende dokumentation for, at Køber har tegnet ny forsikring for Ejendommene med virkning fra Closing, således at Sælger modtager ristorno fra Sælgers koncernforsikring med virkning fra Closingdagen.[[7]](#footnote-7)

Sælger skal sikre, at det bortkomne ejerpantebrev (kopi vedlagt som bilag 7.2) mortificeres uden ugrundet ophold. Sælger afholder alle omkostninger i den henseende, mens Køber skal foranledige at Selskabet underskriver eventuelle erklæringer, som i den forbindelse måtte blive nødvendige.

Parterne forpligter sig til at udarbejde og underskrive sådanne øvrige dokumenter, som den anden Part med rimelighed kræver for at foretage en behørig gennemførelse af Aftalen.

# Due diligence m.v.

I perioden fra den       til den       har Køber efter aftale med Sælger haft adgang til og er af Sælger opfordret til at gennemføre en fuld juridisk, økonomisk, skatte- og afgiftsmæssig, teknisk og miljømæssig due diligence undersøgelse af Selskabet og Ejendommene. I et virtuelt datarum etableret og administreret af Sælgers rådgivere har Køber haft adgang til kopi af oplysninger vedrørende Selskabet og Ejendommene ("Datarumsmaterialet"). Køber har derudover haft adgang til at stille spørgsmål til Sælger[[8]](#footnote-8). Køber anerkender, at visse oplysninger (anført i bilag 8.1), der udgør en del af Datarumsmaterialet, er blevet fremlagt i datarummet udelukkende med det formål at lette og tilskynde Købers egen undersøgelse af Selskabet og Ejendommene, således at Sælger ikke har ansvar for, at indholdet af dette materiale er korrekt og/eller fyldestgørende.

En kopi af Datarumsmaterialet på USB-pind som vedlægges som bilag 8.2. Køber anerkender, at alle anmodninger om oplysninger fremsat af Køber er imødekommet på tilfredsstillende vis, og at der ikke er yderligere information om Selskabet og Ejendommene, som Køber måtte ønske fra Sælger, bortset fra det, som er anført i bilag 8.2.

# Sælgers indeståelser

## Pr. datoen for Sælgers underskrift af Aftalen afgiver Sælger til fordel for Køber de i bilag 9.1 anførte indeståelser vedrørende Selskabet og Ejendommene. Sælgers indeståelser er i ethvert tilfælde betinget og begrænset af samtlige oplysninger og forhold, som er eller burde være Køber bekendt.

# Købers indeståelser

## Køber afgiver følgende indeståelser over for Sælger pr. dags dato og på Closingdagen:

### Køber indestår for, at Køber har retsevne til at indgå og opfylde forpligtelserne i henhold til Aftalen. Denne Aftale og eventuelle andre dokumenter underskrevet af Køber, som skal foreligge på Closingdagen, udgør, når de er underskrevet, bindende forpligtelser for Køber.

# Sælgers ansvar og Købers misligholdelsesbeføjelser

## Med de begrænsninger, der følger af dette punkt 11 er Sælger forpligtet til at erstatte Købers tab efter dansk rets almindelige regler, som følge af brud på Sælgers indeståelser, jf. punkt 9.1. Køber har tabsbegrænsningspligt. Der kan ikke kræves erstatning for følgeskader, indirekte tab, herunder tabt dækningsbidrag, forringet indtjeningsevne, reduceret goodwill eller andre lignende tab. Sælger er i intet tilfælde forpligtet til at erstatte en kapitalisering af Købers tab.

Køber fraskriver sig uigenkaldeligt retten til at hæve Aftalen eller kræve forholdsmæssigt afslag i Købesummen. Køber fraskriver sig endvidere retten til at rejse krav mod Sælger under Aftalen, som ikke støttes på brud på Sælgers indeståelser eller aftalte vilkår om særlig skadesløsholdelse, jf. punkt 12[[9]](#footnote-9).

Såfremt Køber vil rejse erstatningskrav mod Sælger, skal meddelelse herom med klar angivelse af grundlaget for erstatningskravet, være modtaget af Sælger senest       kalenderdage efter Køber blev eller burde være blevet opmærksom på de omstændigheder, som giver anledning til erstatningskravet. I modsat fald er Køber afskåret fra at gøre erstatningskravet gældende mod Sælger. Krav skal under alle omstændigheder være rejst senest      [[10]](#footnote-10) måneder efter Closing, hvorefter ethvert erstatningskrav forældes.

For så vidt angår erstatningskrav mod Sælger, som udspringer af krav mod Køber eller Selskabet fra tredjemand (”Eksterne Krav”), skal Køber skriftligt orientere Sælger uden ugrundet ophold efter modtagelsen af sådant krav, dog senest indenfor de i punkt 11.3 anførte frister, og Køber skal herefter indgå i nærmere drøftelse med Sælger om det Eksterne Krav og skal sikre at Sælger og Sælgers rådgivere får adgang til Selskabets medarbejdere og dokumentation og information, således at Sælger kan undersøge forholdet nærmere. Sælger er berettiget til at tage stilling til det Eksterne Krav på Selskabets vegne, herunder ved brug af Sælgers egne rådgivere. Hvis Sælger udnytter retten hertil, skal Køber og Selskabet for egen regning samarbejde med Sælger og Sælgers rådgivere i denne forbindelse, herunder tilvejebringe al information, dokumentation m.v., som Sælger måtte anmode om, samt deltage i retsmøder samt andre møder og drøftelser, og hvad Sælger i øvrigt rimeligvis anmoder om. Hvis Sælger udnytter retten til at håndtere det Eksterne Krav og Sælger har opfyldelsesevne, er Sælger bemyndiget til alene at træffe enhver beslutning om håndteringen af Eksterne Krav, og Køber er ubeføjet til at træffe nogen retlig disposition vedrørende sådant krav. Hvis Sælger ikke håndterer det Eksterne Krav, eller indtil dette sker, skal Køber holde Sælger orienteret om alle relevante omstændigheder omkring kravet, og tage enhver rimelig forholdsregel til varetagelse af Selskabets interesser i relation til sådant krav. Hvis Køber misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende punkt, reduceres Sælgers forpligtelse til at erstatte Købers tab vedrørende sådanne Eksterne krav i det omfang misligholdelsen har påvirket Købers tab.

Køber kan ikke gøre krav gældende over for Sælger i anledning af forhold, som Køber ved almindelig agtpågivenhed har eller burde have konstateret, herunder

i Aftalen, eller

ved Købers due diligence undersøgelse, jf. punkt 8.

Sælger er kun ansvarlig for tab, der hver især overstiger kr.       (den ”Nedre Grænse”). Eventuelle tab, som hver især ligger under den Nedre Grænse, skal derfor ikke indgå i beregningen af den Nedre Grænse eller Tærskelbeløbet, jf. punkt 11.7.

Sælger hæfter ikke for tab, medmindre den endelige opgørelse af det samlede tab overstiger kr.       (”Tærskelbeløbet”). Sælger hæfter i sådanne tilfælde udelukkende for den del af beløbet, der overstiger Tærskelbeløbet.

Den samlede erstatning fra Sælger for tab på grund af brud på Sælgers indeståelser, jf. punkt 9.1, kan på intet tidspunkt overstige       (     ) procent af Købesummen, idet dette beløb udgør det maksimale beløb, som Sælger er ansvarlig for i henhold til Aftalen.

Begrænsningerne angivet i punkt 11 finder hverken anvendelse i tilfælde af vanhjemmel i relation til Ejendommene eller Selskabskapitalen eller i tilfælde af, at Sælger har ageret forsætligt, svigagtigt eller groft uagtsomt til skade for Køber.

# Særlig skadesløsholdelse

Det er aftalt, at Sælger, uanset indholdet af Datarumsmaterialet og Sælgers indeståelser, skal skadesløsholde Køber for eventuelle krav, omkostninger og tab som følge af:

##### de verserende voldgiftssager mod      . Modsat skal enhver indtægt fra nævnte voldgiftssager tilgå Sælger. Sælger skal også efter Closingdagen varetage alle forhold vedrørende voldgiftssagerne på vegne af Selskabet og i det fornødne omfang være berettiget til at gøre det i Selskabets navn. Sælger skal efter Overdragelsen føre voldgiftssagerne på vegne af Selskabet.

##### det bortkomne ejerpantebrev, jf. punkt 7.2. Sælger fortsætter den verserende mortifikationssag på vegne af Selskabet, som herved giver Sælger fuldmagt til at varetage Selskabets interesser i så henseende, herunder til at underskrive eventuelle begæringer m.v.

##### berettigede krav fra en eller flere af de nuværende lejere i Ejendommene under henvisning til erhvervslejelovens § 5, som med rette måtte anfægte de drifts- og forbrugsomkostninger, der opkræves af Selskabet, og dette resulterer i en reduktion af den eller de pågældende lejeres betalinger til Selskabet. Køber og Selskabet er forpligtet til straks at orientere Sælger, hvis en lejer måtte fremsætte sådant krav. Køber og Selskabet giver herved Sælger fuldmagt til at føre en eventuel rets- eller voldgiftssag om drifts- og forbrugsudgifternes lovlighed ved en af Sælger valgt advokat. Hvis Sælger vælger at føre sådanne tvister på Selskabets vegne, afholder Sælger sagsomkostninger, herunder til advokat, mens eventuelt tillagte sagsomkostninger omvendt tilkommer Sælger. Skadesløsholdelsen i dette punkt er begrænset til de første 5 (fem) år efter Closingdagen og til et maksimalt samlet beløb på kr.       eksklusive moms. Skadesløsholdelsen forudsætter, at Selskabet eller Køber uden ugrundet ophold orienterer Sælger om eventuelle krav rejst af lejerne, således at Sælger vil kunne varetage sine interesser.

Punkt 11.2 - 11.4 finder anvendelse på Købers krav i henhold til dette punkt 12. Bortset herfra, finder punkt 11 ikke anvendelse på Købers krav under dette punkt 12.

# Sambeskatning

Selskabet er indtil Closingdagen sambeskattet med Sælger (“Sambeskatningsgruppen”). Sælger er administrationsselskab for Sambeskatningsgruppen.

Køber skal via tastselv erhverv orientere SKAT om ophøret af den obligatoriske sambeskatning mellem Sælger og Selskabet og oplyse om nyt administrationsselskab senest 14 dage efter Closingdagen og sende kopi af indberetningen til Selskabet og Sælger. Orienteringsskrivelsen skal indeholde oplysning om, hvornår der er sket overdragelse af kontrollen med Selskabet (dvs. Closingdagen). Sælger skal herefter godkende ændringen af administrationsselskabet via tastselv erhverv.

Sælger skal udarbejde og indlevere alle selvangivelser for Selskabet for alle perioder før Closingdagen, herunder for perioden fra       til Closingdagen.

Køber og Selskabet skal give Sælger og Sælgers rådgivere adgang til al relevant bogføringsmateriale, regnskabsmateriale og anden dokumentation, som Sælger anmoder om adgang til med henblik på at udarbejde selvangivelse for perioden       til Closingdagen. Sælger skal give Køber og Selskabet adgang til alt relevant materiale, som Køber med rimelighed anmoder om adgang til med henblik på at gøre det muligt for Køber at udarbejde selvangivelser for Selskabet for perioder efter Closingdagen.

Sælger skal stå for al kommunikation og forhandlinger med SKAT og andre skattemyndigheder med hensyn til alle perioder før Closingdagen, herunder perioden       til Closingdagen. Såfremt SKAT eller andre skattemyndigheder anfægter en eller flere af selvangivelserne for       eller perioden 1. januar til Closingdagen, skal Køber give Sælger og Sælgers rådgivere adgang til al relevant bogføringsmateriale, regnskabsmateriale og anden relevant dokumentation vedrørende Selskabet, som Sælger anmoder om adgang til med henblik på at foretage forhandlingerne med SKAT eller andre skattemyndigheder vedrørende selvangivelserne eller med henblik på førelse af retssager med SKAT eller andre skattemyndigheder.

## Sælger skal som administrationsselskab for sambeskatningen afregne Selskabets eventuelle skyldige skat frem til Closingdagen, hvorfor Selskabet skal betale denne skat til Sælger senest på tidspunktet for afregning af skatten til SKAT, jf. selskabsskattelovens § 31, stk. 8. Skat, herunder acontoskat, som SKAT tilbagebetaler til Sælger (i dennes egenskab af administrationsselskab), og som tilkommer Selskabet, skal betales af Sælger til Selskabet umiddelbart efter modtagelsen af skatterne fra SKAT. Yderligere skat som Sælger (i dennes egenskab af administrationsselskab) måtte blive opkrævet af SKAT og som vedrører Selskabet frem til Closingdagen, er Selskabet forpligtet til at betale til Sælger umiddelbart efter Sælgers orientering af Selskabet. Betalinger vedrørende udnyttelse af underskud i medfør af selskabsskattelovens § 31, stk. 8, skal ske senest på tidspunktet for rettidig betaling af skat til SKAT for det indkomstår, underskuddet angår. Betalinger i medfør af selskabsskattelovens § 31, stk. 8, der er en følge af, at SKAT på et tidspunkt i fremtiden måtte ændre skatteansættelser og/eller selvangivelser for tiden før og frem til Closingdagen, herunder reguleringer af tidligere betalinger for udnyttelse af underskud, skal ske senest 10 dage efter den dag, hvor der foreligger en endelig afgørelse fra SKAT, en klagemyndighed eller domstolene, som fastslår, at en sådan betaling skal foretages af Sælger og/eller Selskabet.

## Parterne er enige om, at ansvarsbegrænsningerne og tidsbegrænsningerne i punkt 11 ikke finder anvendelse for så vidt angår betalinger, refusioner eller lignende mellemværender der skal betales i henhold til dette punkt 13.

## Betalinger og refusioner i medfør af nærværende punkt 13 skal ske uafhængigt af, om betalingen eller refusionen måtte medføre et krav under Aftalen i øvrigt, herunder under de af Sælger afgivne garantier og skadesløsholdelser.

# Tavshedspligt[[11]](#footnote-11)

Køber har underskrevet en fortrolighedsaftale, forinden Køber modtog oplysninger om Selskabet og Sælger (bilag 14.1). Fortrolighedsaftalen skal fortsat være gældende efter Closingdagen.

Parterne er uberettiget til at offentliggøre oplysninger om Aftalen helt eller delvist til tredjemand uden begge Parters forudgående skriftlige samtykke hertil, medmindre sådan offentliggørelse er påkrævet i henhold til Aftalen, lovgivningen, børsregler eller i forbindelse med eventuelle anmeldelser til statslige myndigheder som en forudsætning for at kunne opfylde Aftalen.

# Offentliggørelse

Parterne udarbejder i fællesskab en pressemeddelelse efter nærmere aftale.

# Meddelelser

Al korrespondance og enhver meddelelse i forbindelse med Aftalen skal sendes til Parterne på nedenstående adresser og/eller email og stiles til den anførte person:

til Sælger:

Email:

Att.

med kopi til:

Email:

Att.

til Køber:

Email:

Att.

med kopi til:

Email:

Att.

eller til sådanne andre personer, adresser og/eller email adresser, hvorom Parterne til enhver tid måtte have givet skriftlig meddelelse.

# Lovvalg og værneting

Denne Aftale er underlagt dansk ret, idet der dog ses bort fra danske lovvalgsregler.

Enhver tvist eller ethvert krav opstået i forbindelse med Aftalen, eller misligholdelse, opsigelse eller ugyldighed heraf, skal afgøres endeligt og bindende ved voldgift i henhold til Reglerne for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut.

## Voldgiftsretten skal bestå af 3 voldgiftsmænd.

## Hver Part skal udpege en voldgiftsmand, og voldgiftsinstituttet udpeger en tredje voldgiftsmand, der skal optræde som formand for voldgiftsretten. Såfremt en Part undlader at udpege en voldgiftsmand i løbet af 20 kalenderdage efter at have indgivet anmodning eller modtaget underretning om voldgift, udpeges denne voldgiftsmand af Det Danske Voldgiftsinstitut.

## Voldgiftsretten skal have sæde i København.

Sproget for voldgiftsretten skal være dansk.

# Øvrige bestemmelser

Parterne er uberettiget til at overdrage Aftalen samt rettighederne og/eller forpligtelserne heri.

Nærværende aftale med bilag udgør den fuldstændige aftale mellem Parterne vedrørende de af Aftalen omhandlede forhold og erstatter enhver tidligere aftale vedrørende de af Aftalen omhandlede forhold.

Enhver ændring eller tilføjelse til Aftalen skal være skriftlig og underskrives af Parterne eller disses befuldmægtigede.

I tilfælde af at en bestemmelse eller del af en bestemmelse i Aftalen er ugyldig, ulovlig eller ikke kan håndhæves, skal de øvrige bestemmelser eller dele heraf forblive bindende og gyldige. Parterne forpligter sig til loyalt at forhandle om en erstatning af sådanne ugyldige, ulovlige eller ikke-håndhævelige bestemmelser eller dele heraf med en anden bestemmelse med så vidt muligt tilsvarende indhold.

# Bilag

## Som en integreret del af Aftalen indgår følgende bilag:

Bilag 2.1 Liste over Ejendommene

Bilag 4.1(i) Principper for udarbejdelse af overdragelsesbalance

Bilag 4.1(ii) Opgørelse af Den Estimerede Købesum

Bilag 4.2 Opgørelse af Koncernlånene, pr. Closingdagen

Bilag 7.2 Kopi af bortkommet ejerpantebrev

Bilag 8.1 Oplysninger i Datarumsmaterialet, som Sælger ikke bærer ansvaret for

Bilag 8.2 USB-pind indeholdende Datarumsmaterialet

Bilag 9.1 Sælgers indeståelser

Bilag 14.1 Fortrolighedsaftale

# Underskrifter

Aftalen er oprettet og underskrevet i to originale eksemplarer, hvoraf hver af Parterne modtager ét eksemplar.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 |
| For Køber: [navn] |  | For Sælger: [navn] |
|  |  |  |
| Navn: Stilling: |  | Navn: Stilling |

# Bilag 9.1 - Sælgers indeståelser[[12]](#footnote-12)

# Selskabskapitalen

## Selskabet og Selskabskapitalen

### Sælger er den retmæssige eneejer af Selskabskapitalen, og Selskabskapitalen udgør den samlede registrerede selskabskapital i Selskabet. Selskabskapitalen er fuldt indbetalt.

### Selskabskapitalen er på Closingdagen ubehæftet og ikke underlagt sikkerhedsstillelse eller andre rettigheder, herunder men ikke begrænset til panteret, gebyrer, optioner, tegningsretter, forpligtelser, køberet, forkøbsret eller andre former for rettigheder til tredjemand til at erhverve Selskabskapitalen.

### Der er ingen udestående aftaler eller forpligtelser, som kræver udlodning, udstedelse eller overdragelse af kapitalandele eller værdipapirer i Selskabet.

## Sælgers retsevne

### Sælger har retsevne til at påtage sig og opfylde sine forpligtelser i henhold til Aftalen.

### Underskrivelse, indgåelse og opfyldelse af Aftalen er ikke i strid med og vil ikke resultere i misligholdelse af nogen bestemmelse i Sælgers vedtægter.

## Datterselskaber og Afdelinger

### Selskabet har ingen datterselskaber eller afdelinger.

### Selskabet har ingen interesser i nogen anden forretningsenhed eller sammenslutning og driver ikke eller har indvilliget i at drive forretningsaktiviteter i et interessentskab eller som kapitaldeltager i et joint venture eller en lignende enhed.

## Udbytte

### Selskabet har ikke udloddet eller truffet afgørelse om udlodning af udbytte i [år].

## Struktur

### Selskabet er lovmæssigt registreret i overensstemmelse med dansk ret.

## Regnskaber

### De i Datarumsmaterialet indeholdte årsrapporter for Selskabet er udarbejdet i overensstemmelse med og opfylder i enhver væsentlig henseende gældende regnskabsprincipper, ligesom de er udarbejdet på en ensartet måde og i alle væsentlige henseender giver et retvisende billede af Selskabets økonomiske stilling.

## Selskabets aktiviteter

### Bortset fra de i Datarumsmaterialet indeholdte aftaler, har Selskabet ikke indgået væsentlige kontrakter.

## Funktionærer og ansatte

### Med undtagelse af den for Selskabet registrerede daglige ledelse, har Selskabet ikke og har aldrig haft ansatte. Den registrerede daglige ledelse er ansat hos Sælger.

### Salget af Selskabskapitalen giver ikke nogen direktør eller registreret daglig leder specielle rettigheder, som en konsekvens af ændring af kontrollen i Selskabet.

## Retssager og undersøgelser

### Bortset fra hvad der måtte være oplyst, findes der er ingen verserende retssager, voldgiftssager, huslejenævnssager, administrative eller straffesager eller – Sælgers bekendt – trusler herom mod Selskabet. Der eksisterer ingen verserende sager mod nogen tredjemand anlagt af Selskabet og der er ikke fremsat trusler herom.

### Selskabet har ikke overtrådt nogen kendelse, dom, påbud, forbud eller lignende afsagt af en domstol eller voldgiftsret eller udstedt af en administrativ myndighed.

## Insolvens

### Selskabet har aldrig været erklæret insolvent, i likvidation, konkurs eller lignende.

# Ejendommene

## Adkomst, hæftelser og byrder

### Selskabet er den eneste adkomsthaver til Ejendommene.

### Servitutterne og hæftelserne anført i uofficielle tingbogsattester indeholdt i Datarumsmaterialet er de eneste tinglyste servitutter og hæftelser på Ejendommene. Sælger er ikke bekendt med utinglyste forpligtelser eller rettigheder over Ejendommene.

Selskabet ejer løsøre beroende på Ejendommene i det omfang, som er angivet i Datarumsmaterialet. Andet løsøre beroende på Ejendommene tilhører Sælger bekendt ikke Selskabet.

Alle forfaldne betalinger i relation til Ejendommene, herunder betaling af ejendomsskatter, er foretaget på Closingdagen.

## Lejeforhold

De lejekontrakter, som indgår i Datarumsmaterialet, er de eneste aftaler, som er indgået mellem Selskabet og lejerne. Sælger er uden ansvar for indholdet af lejekontrakterne, herunder i relation til eventuelle krav eller indsigelser, som måtte fremkomme fra lejerne, uanset om sådanne krav eller indsigelser vedrører Sælgers ejerperiode. Sælger bærer heller ikke noget ansvar for lejernes betalingsevne.

### Sælger har foretaget en sædvanlig administration af Ejendommene og lejemålene i perioden frem til Closingdagen.

## Forsikringer

### Ejendommene er forsikret i henhold til den forsikringspolice, der er indeholdt i Datarumsmaterialet. Ejendommene vil være forsikret i henhold til Forsikringspolicen indtil Closingdagen.

1. Parternes retsevne og tegningsregel bør undersøges [↑](#footnote-ref-1)
2. Overvej om der er anledning til at definere begreberne ”Køber Bekendt” hhv. ”Sælger Bekendt” [↑](#footnote-ref-2)
3. Det skal sikres, at der er sådanne forudsætninger anført i Aftalen. [↑](#footnote-ref-3)
4. Som øvrige eksempler kan nævnes opsigelse af lejere, udlejning af lejemål i tomgang, iværksættelse af konstruktive ændringer af bygningsmassen. [↑](#footnote-ref-4)
5. For så vidt revisors honorar bør det separatmed revisor aftales, at Sælger afholder udgifter forbundet med udarbejdelse af Overdragelsesbalancen. [↑](#footnote-ref-5)
6. Eksempelvis ophør/indfrielse af koncerninterne mellemværender, frigivelse af pant i kapitalandele, optagelse af ny finansiering. [↑](#footnote-ref-6)
7. Vil forudsætte, at Ejendommene er forsikret via koncernforsikring eller lignende forsikring, som ikke kan fortsætte efter Closing. Hvis Selskabet er forsikringstager, vil der normalt ikke være behov for dispositioner eller regulering i relation til forsikring. [↑](#footnote-ref-7)
8. Spørgsmål og svar skal af Sælger indsættes i Datarumsmaterialet. [↑](#footnote-ref-8)
9. Købers accept af denne bestemmelse vil i mange tilfælde forudsætte, at sælgers indeståelse i det mindste omfatter indeståelse for at sælger har opfyldt sin loyale oplysningspligt. [↑](#footnote-ref-9)
10. Det bør overvejes, at kræve/tilbyde længere forældelsesfrist vedrørende skattekrav. [↑](#footnote-ref-10)
11. Det skal afklares, om der er børsregler, som skal iagttages. Derudover bør det overvejes, om overdragelsen kræver øvrige tilladelser, herunder konkurrence- eller fondsretlige. [↑](#footnote-ref-11)
12. Det anførte udgør et sælgervenligst udgangspunkt. Køber vil formentlig kræve en lang række skattegarantier. [↑](#footnote-ref-12)