

11. juli 2025
Sagsnr.: 23046

BETINGET KØBSAFTALE

CONDITIONAL PURCHASE AGREEMENT

Del af matr. 19a, 19aa, og 19o Gundslev
By, Gundslev samt 12o Ravnse By, Nr. Als-
lev

Part of title no. 19a, 19aa, and 19o,
Gundslev By, Gundslev and 12o Ravnse By,
Nr. Alslev

1. PARTERNE

1.1 Sælger:

Guldborgsund Kommune

CVR-nr. 29 18 85 99

Parkvej 37

4800 Nykøbing F

Danmark

("Sælger")

1.2 Køber:

[Navn]

CVR-/Registreringsnr.: [nummer]

[Adresse]

[Postnr. + by]

[Land]

[Eller ordre]

("Køber")

(Køber og Sælger kaldes også hver for sig en "Part" eller samlet "Parterne")

1.3 Køber og Sælger har indgået nærværende betingede købsaftale ("Aftalen") vedrørende en på aftaletidspunktet endnu ikke selvstændigt matrikuleret grund (del af matr. xx, som vist i oversigt over Hovedejendommen (vedlagt Aftalen som **Bilag 1.3**) ("Ejendommen").

THE PARTIES

Seller:

Guldborgsund Kommune

Business reg.no. 29 18 85 99

Parkvej 37

4800 Nykøbing F

Denmark

("Seller")

Buyer:

[Name]

Reg.no.: [number]

[Address]

[zip code + City]

[Country]

[or order]

("Buyer")

(Buyer and Seller are also referred to separately as a "Party" or collectively as the "Parties")

Buyer and Seller have entered into this conditional purchase agreement (the "Agreement") regarding a plot of land (part of cadastres 19a, 19aa and 19o Gundslev By, Gundslev and 12o Ravnse By, Nr. Alslev (the "Main Property") as shown in the overview of the Main Property (attached to the Agreement as **Appendix 1.3**) (the "Property").

2. INDLEDNING

2.1 Udbudsprocessen

2.1.1 Ejendommen er udbudt i overensstemmelse med § 68 i lov om kommunernes styrelse samt bekendtgørelse nr. 396 af 30. marts 2021 om offentligt

INTRODUCTION

Tender process

The property has been put out for tender in accordance with section 68 of the Danish Local Government Act and Executive Order no. 396 of 30 March 2021 on public tenders for

	udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.	the sale of municipal or regional real property.
2.1.2	Byder skal i sit bud oplyse hvilken del af Ejendommen, som buddet vedrører.	The bidder must state in the bid which part of the Property the bid relates to.
2.1.3	Bydere skal byde på de vilkår, der fremgår af Aftalen, idet det bemærkes, at Ejendommen udbydes til vejledende priser og ikke til mindstepriser ligesom der bl.a. også lægges vægt på miljømæssige hensyn, bæredygtighed kvalitet, innovation og leveringstid. De endelige udbudsvilkår er fast og godkendt af byrådet i Guldborgsund Kommune (Sælger). Når Aftalen er offentliggjort skal bud afgives senest 15. august 2025.	Bidders must submit their bids on the terms set out in the Agreement. It should be noted that the Property is offered at indicative prices and not at minimum prices, and that emphasis is also placed on environmental considerations, sustainability, quality, innovation, and delivery time. The final tender terms are fixed and approved by the municipal council of Guldborgsund Municipality (the Seller). Once the Agreement has been published, bids must be submitted no later than 15 August 2025.
2.2	<u>Proces og eksklusivitet</u>	<u>Process and exclusivity</u>
2.2.1	Idet Køber på aftaletidspunktet ikke er klar til endeligt at forpligte sig, indeholder Aftalen en due diligenceperiode på 6 måneder. Sælger er allerede påbegyndt afklaringen af disse. Køber tildeles med Aftalen en eksklusiv betinget købsret (Købsret) til på et givet tidspunkt at gennemføre købet.	As the Buyer is not ready to make a final commitment at the time of the Agreement, the Agreement includes a due diligence period of 6 months. The Seller has already initiated clarification of these matters. Under the Agreement, the Buyer is granted an exclusive conditional purchase right (the Purchase Right) to complete the purchase at a given time.
2.2.2	Mens Aftalen er i kraft, kan Sælger ikke sælge Ejendommen til anden side, ligesom Sælger ikke kan indgå i salgsdrøftelser med andre om Ejendommen.	While the Agreement is in force, the Seller may not sell the Property to any other party, nor may the Seller enter into sales discussions with others concerning the Property.
2.3	Sælger har blandt de modtagne tilbud valgt at acceptere Købers tilbud, og derfor valgt at indgå Aftalen med Køber.	The Seller has, among the received offers, chosen to accept the Buyer's offer and has therefore decided to enter into the Agreement with the Buyer.

3. EJENDOMMEN

THE PROPERTY

3.1 Areal

Area

3.1.1 Når det er klart hvilket areal af Ejendommen, Køber har budt, fastsættes Ejendommens forventede tinglyste (det "Forventede Areal"), hvorefter udmatrikulering igangsættes. Ejendommens endelige areal fastsættes, når Ejendommen er særskilt matrikuleret til Ejendommens tinglyste areal (det "Endelige Areal"). Køber accepterer, at Det Endelige Areal kan afvige fra det Forventede Areal. I fald Ejendommens endelige areal afviger fra det Forventede Areal, reguleres købesummen iht. pkt. 11.3.

Once it is clear which area of the Property the Buyer has submitted a bid for, the expected registered area of the Property (the "Expected Area") will be determined, after which the subdivision process will be initiated. The final area of the Property will be determined when the Property has been separately registered with its official cadastral area (the "Final Area"). The Buyer accepts that the Final Area may differ from the Expected Area. If the final area of the Property differs from the Expected Area, the purchase price will be adjusted in accordance with clause 11.3.

3.2 Planforhold

Zoning

3.2.1 Ejendommen ligger i lokalplanområdet for lokalplanen "Lokalplan 232, Business Park Falster – Erhvervspark ved afkørsel 43" (**Bilag 3.2.1**).

The Property is located within the local plan area covered by the local plan "Local Plan 232, Business Park Falster – Commercial Park at Exit 43" (**Annex 3.2.1**).

3.2.2 Ejendommen ligger i Kommuneplanramme NALS E13 i Guldborgsund Kommuneplan 2023-2035.

The Property is located in the NALS E13 municipal plan framework in the Guldborgsund Municipality Plan 2023-2035.

3.3 Ejendommen er beliggende i byzone. Ejendommen, der er ubebygget på overtagelsesdagen overtages af Køber som den er og forefindes uden ansvar for sælger.

The Property is located in an urban zone. The Property, which is undeveloped on the date of transfer, is taken over by the Buyer as is and as found, without any liability on the part of the Seller.

3.4 Grundforhold

Soil Conditions

3.4.1 Geoteknisk rapport fra HASBO af 11. august 2014 vedlægges Aftalen som **Bilag 3.4.1a** og geoteknisk evaluering fra Niras A/S af 27. august 2014 vedlægges som **Bilag 3.4.1b**.

A geotechnical report by HASBO dated 11 August 2014 is attached to the Agreement as **Annex 3.4.1a**, and a geotechnical evaluation by Niras A/S dated 27 August 2014 is attached as **Annex 3.4.1b**.

3.4.2 Sælger har ikke yderligere kendskab til grundforholdene.

The Seller has no further knowledge of the soil conditions.

3.5	<u>Miljøforhold</u>	<u>Environmental Conditions</u>
3.5.1	Jordforureningsattest for Hovedejendommen (Bilag 3.5.1) fastslår, at Region Sjælland ikke har oplysninger om jordforureninger på Ejendommen.	The soil contamination certificate for the Main Property (Annex 3.5.1) states that Region Zealand has no information about soil contamination on the Property.
3.5.2	Ejendommen er ikke omfattet af områdeklassificering.	The Property is not subject to area classification.
3.5.3	Sælger bekendt er der ikke forurening på Ejendommen.	To the Seller's knowledge, there is no contamination on the Property.
3.6	<u>Forsyningsforhold</u>	<u>Utility Services</u>
3.6.1	Køber er forpligtet til selv at rette henvendelse til forsyningsselskaber med henblik på etablering af forsyning på Ejendommen. Undersøgelse heraf skal afklares i Købers due diligence for Købers egen regning og risiko jf. dog pkt. 6.6.1 vedrørende elforsyning.	The Buyer is obligated to contact the utility providers directly for the purpose of establishing utility connections to the Property. This matter must be investigated by the Buyer as part of the Buyer's due diligence, at the Buyer's own expense and risk, subject, however, to clause 6.6.1 regarding electricity supply.
3.6.2	I købesummen er indeholdt omkostning til tilslutningsbidrag til regnvandsledning. Øvrige omkostninger, herunder men ikke begrænset til elforsyning (inkl. tilslutningsbidrag), tilslutningsbidrag til vandforsyning og kloak- og spildevandsanlæg skal Køber selv afholde ud over Købesummen.	The purchase price includes the cost of the connection fee for the stormwater drainage system. All other costs, including but not limited to electricity supply (including connection fees), connection fees for water supply, and connection to sewer and wastewater systems, shall be borne by the Buyer in addition to the Purchase Price.
3.6.3	Der er på aftaletidspunktet ikke fjernvarme i området. Sælger er i dialog med de lokale fjernvarmeselskaber om mulighed for udnyttelse af overskudsvarmen fra Købers datacenteranlæg. Sælger kan ikke garantere, at dette bliver en mulighed og kan ikke oplyse eller indestå for eventuelle omkostninger forbundet hermed.	At the date of the Agreement, there is no district heating in the area. The Seller is in dialogue with the local district heating companies regarding the potential use of surplus heat from the Buyer's data center facilities. The Seller cannot guarantee that this will become possible and cannot provide or assume any liability for potential costs associated with it.
3.6.4	Køber accepterer, at der på Ejendommen tinglyses deklarationer om forsyningsledninger.	The Buyer accepts that supply line declarations are registered on the Property.

3.7	<u>Ejendomsvurdering og ejendomsskat</u>	<u>Property Assessment and Property Taxes</u>
3.7.1	Ejendommen er endnu ikke selvstændigt vurderet. Hovedejendommen, som Ejendommen er en del af, er på aftaleindgåelsestidspunktet vurderet som landbrugsareal og ikke som erhvervsjord beliggende i byzone.	The Property has not yet been independently assessed. The main property, of which the Property forms a part, is at the time of the Agreement assessed as agricultural land and not as commercial land located in an urban zone.
3.7.2	Køber vil blive pålignet ejendomsskatter, når Vurderingsstyrelsen har vurderet Ejendommen, og udstykningen er færdigekspederet. Indtil da vil Køber af Sælger blive opkrævet betaling for anslået beløb til ejendomsskat.	The Buyer will be subject to property taxes once the Property has been assessed by the Danish Valuation Agency and the subdivision has been completed. Until then, the Buyer will be charged by the Seller for an estimated amount covering property tax.
3.7.3	Køber kan ikke rette krav mod Sælger for så vidt angår Vurderingsstyrelsens fastsættelse af den offentlige vurdering.	The Buyer may not bring any claims against the Seller regarding the valuation determined by the Danish Valuation Agency.
3.8	<u>Fortidsminder og arkæologiske forhold</u>	<u>Historical and Archaeological Conditions</u>
3.8.1	Museum Lolland-Falster har i 2013 foretaget en forundersøgelse af dele af arealet, hvorpå Ejendommen ligger. Museet har i den forbindelse gjort fund af fortidsminder. På dele af Ejendommen er der lavet udgravninger og delene er derfor frigivet til anlægsarbejder. På andre dele af Ejendommen vil Museum Lolland-Falster på sælgers opfordring screene området for at vurdere omfanget af eventuelle fortidsminder. På baggrund af screeningen oplyser Museum Lolland-Falster en højestepris for udgravningerne, som Sælger afholder. Hvis omkostningerne hertil efter Sælgers vurdering bliver for høje, er Sælger berettiget til at lade Aftalen bortfalde. Hvis aftalen bortfalder og hvis Køber har indbetalt en del af købesummen, er Køber berettiget til at få den erlagte del af købesummen refunderet.	In 2013, Museum Lolland-Falster conducted a preliminary investigation of parts of the area on which the Property is located. The museum found archaeological remains in this connection. Excavations have been carried out on parts of the Property, and those parts have therefore been released for construction works. For other parts of the Property, Museum Lolland-Falster, at the Seller's request, will screen the area to assess the extent of any archaeological remains. Based on the screening, Museum Lolland-Falster will provide a maximum price for the excavations, which the Seller will cover. If, in the Seller's opinion, the costs become too high, the Seller is entitled to let the Agreement lapse. If the Agreement lapses and the Buyer has paid part of the purchase price, the Buyer is entitled to a refund of the paid part of the purchase price.

3.8.2	Hvis Køber herudover i forbindelse med jord- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder eller arkæologiske forhold, skal museumslovens regler herom følges. Dette er Sælger uvedkommende, og eventuelle udgifter som følge af forsinkelse af byggeri, driftstab mv. erstattes ikke af Sælger.	f, in connection with earthworks and construction work, the Buyer finds traces of archaeological remains or archaeological conditions, the rules of the Danish Museum Act must be followed. This is not the Seller's concern, and any expenses resulting from delays in construction, loss of income, etc., will not be compensated by the Seller.
3.9	<u>Vej m.v.</u>	<u>Roads etc.</u>
3.9.1	Rigavej, Vilniusvej og Baltivej udlægges som kommuneveje. Den endelig placering af Vilniusvej er ikke fastlagt ved tidspunktet for aftalens indgåelse, men skal ske efter principperne i den kommende lokalplan.	Rigavej, Vilniusvej, and Baltivej will be established as municipal roads. The final location of Vilniusvej has not been determined at the time of the Agreement but must be made according to the principles of the upcoming local plan.
3.9.2	Placering og udformning af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden, og omkostningerne til etablering af overkørsel/overkørsler afholdes af Køber.	The location and design of driveways must be approved by the road authority, and the costs of establishing the driveway(s) shall be borne by the Buyer.
4.	SÆLGERS OPLYSNINGER	SELLER'S DISCLOSURES
4.1	Sælger oplyser i tillæg til de øvrige oplysninger, der fremgår af Aftalen:	In addition to the information provided in the Agreement, the Seller discloses the following:
4.1.1	At der, Sælger bekendt, ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt, eller meddelt forbud eller påbud, som Køber ikke er gjort bekendt med.	To the Seller's knowledge, no legal actions, claims, injunctions, or orders have been made that have not been fulfilled or disclosed to the Buyer.
4.1.2	At der, Sælger bekendt, ikke påhviler Ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.	To the Seller's knowledge, there are no unregistered rights or obligations affecting the Property.
4.1.3	At der ikke er udført arbejder, afsagt kendelser eller truffet beslutninger af offentlige myndigheder, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt Ejendommen.	No works have been carried out, no rulings have been issued, nor decisions made by public authorities for which costs will later be imposed on the Property.

4.1.4	At der ikke fra Sælgers side eksisterer uopfyldte krav af nogen art ud over, hvad der måtte følge af Aftalen.	No outstanding claims of any kind exist on the part of the Seller beyond what may follow from the Agreement.
4.1.5	At Ejendommen, Sælger bekendt, ikke er berørt af tidsbegrænsede dispensationer.	To the Seller's knowledge, the Property is not affected by temporary dispensations.
4.1.6	At der, Sælger bekendt, i øvrigt ikke er udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for Ejendommen.	To the Seller's knowledge, no works or decisions have been made that would result in future expenses for the Property.
5.	SERVITUTTER OG BYRDER M.V.	EASEMENTS AND BURDENS ETC.
5.1	Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt Sælger og tidligere ejere. Køber er bekendt med og respekterer de på Ejendommen tinglyste byrder. Som Bilag 5.1 vedlægges udskrift af Hovedejendommens tingbog. Køber må forvente, at samtlige af de på Hovedejendommen tinglyste servitutter ligeledes vil være tinglyst på Ejendommen efter udstykning.	The Property is taken over with the same rights, encumbrances, easements, and obligations as have applied to the Seller and previous owners. The Buyer is aware of and accepts the registered encumbrances on the Property. An extract of the Main Property's land register is attached as Annex 5.1 . The Buyer must expect that all easements registered on the Main Property will also be registered on the Property after parcellation.
5.2	Køber skal acceptere tinglysning af øvrige servitutter, der efter Sælgers vurdering er nødvendige og sædvanlige i forbindelse med udstykning og gennemførelse af byggeri, herunder byrder som lovligt kan kræves tinglyst af offentlige myndigheder og forsyningsselskaber m.v.	The Buyer shall accept the registration of other easements which, in the Seller's opinion, are necessary and customary in connection with the subdivision and implementation of construction, including encumbrances which may lawfully be required to be registered by public authorities and utility companies, etc.
6.	FORPLIGTELSE FØR OG UNDER DUE DILIGENCEPERIODEN	OBLIGATIONS BEFORE AND DURING THE DUE DILIGENCE PERIOD
6.1	Når Parterne har underskrevet Aftalen, har Parterne 6 måneder til at gennemføre en due diligence af	Once the Parties have signed the Agreement, they have 6 months to conduct due diligence on the Property's conditions (the "Due Diligence Period).

Ejendommens forhold ("Due Diligenceperioden").

- | | | |
|-------|--|---|
| 6.2 | Købers due diligence skal medmindre andet aftales være afklaret senest 6 måneder efter underskrivelse af Aftalen. Hvis Købers due diligence, jf. pkt. 6.6.4 inden Due Diligenceperioden viser sig ikke at være tilfredsstillende, kan Køber uden nogen nærmere begrundelse annullere Aftalen. | The Buyer's due diligence must, unless otherwise agreed, be completed no later than 6 months after signing the Agreement. If the Buyer's due diligence, cf. clause 6.6.4, proves unsatisfactory within the Due Diligence Period, the Buyer may cancel the Agreement without further justification. |
| 6.3 | Parterne afholder egne omkostninger til due diligence undersøgelserne. | Each Party shall bear its own costs of the due diligence investigations. |
| 6.4 | Køber er i Due Diligenceperioden berettiget til efter forudgående aftale med Sælger at besigtige Ejendommen og foretage jordboringer og andre lignende tiltag, som er nødvendig for gennemførelsen af Købers due diligence. Hvis Køber foretager destruktive indgreb på Ejendommen, er Køber forpligtet til at bringe Ejendommen tilbage i oprindelig stand, såfremt Købsretten ikke udnyttes. | During the Due Diligence Period, the Buyer is entitled, after prior agreement with the Seller, to inspect the Property and carry out soil borings and other similar measures necessary for the Buyer's due diligence. If the Buyer causes destructive interventions on the Property, the Buyer is obliged to restore the Property to its original condition should the Purchase Right not be exercised. |
| 6.5 | Senest når Aftalen er underskrevet af begge Parter, skal Sælger igangsætte følgende: | No later than when the Agreement is signed by both Parties, the Seller shall initiate the following: |
| 6.5.1 | <i>Udstykning af Ejendommen:</i> Ejendommen skal udstykkes, herunder godkendes af Geodatastyrelsen og tildeles et matrikelnr. | <i>Parcellation of the Property:</i> The Property shall be parceled, including approval by the Danish Geodata Agency and assignment of a cadastral number. |
| 6.6 | Når Aftalen er underskrevet af begge Parter, anbefales Køber at igangsætte følgende: | Once the Agreement is signed by both Parties, it is recommended that the Buyer initiate the following: |
| 6.6.1 | <i>Dokumentation for levering af elektricitet:</i> Køber skal indhente skriftlig dokumentation fra et relevant elnetsselskab ("DSO") eller transmissionsselskab ("TSO"), som skriftligt bekræfter, at mindst xx MW strøm er eller kan blive tilgængeligt på Ejendommen. | <i>Documentation of electricity supply:</i> The Buyer shall obtain written documentation from a relevant distribution system operator ("DSO") or transmission system operator ("TSO") confirming in writing that at least xx MW of power is or can be made available at the Property. |

6.6.2 I det omfang der måtte forekomme direkte omkostninger eksempelvis i form af tilslutningsbidrag, udbygning af elnettet til betaling til DSO eller TSO, skal Køber betale disse. Enhver potentiel byder er berettiget til at kontakte DSO/TSO for at igangsætte undersøgelserne i forbindelse med opfyldelsen af nærværende forhold.

To the extent that direct costs arise, for example in the form of connection fees or grid expansion charges payable to the DSO or TSO, the Buyer shall pay these. Any potential bidder is entitled to contact the DSO/TSO to initiate investigations in connection with fulfilling this requirement.

6.6.3 *Tilladelse iht. Investeringscreeningsloven:* Hvis Køber er omfattet af Investeringscreeningslovens krav om opnåelse af tilladelse fra Erhvervsstyrelsen for at erhverve Ejendommen, skal Køber straks efter Aftalens underskrivelse påbegynde arbejdet med at opnå tilladelsen og må ikke forsinke processen. Køber skal straks efter, at der er opnået tilladelse eller afslag herpå, informere Sælger herom med kopi af tilladelsen eller afslaget. Hvis det viser sig, at en tilladelse ikke er nødvendig, bortfalder denne forpligtelse.

Permit under the Investment Screening Act: If the Buyer is subject to the Investment Screening Act's requirement to obtain a permit from the Danish Business Authority to acquire the Property, the Buyer shall immediately after signing the Agreement begin the process of obtaining such permit and shall not delay the process. The Buyer shall immediately upon receipt of the permit or rejection thereof inform the Seller and provide a copy of the permit or rejection. If it turns out that a permit is not required, this obligation shall lapse.

6.6.4 *Gennemførelsen af tilfredsstillende due diligence:* Straks efter Aftalens underskrivelse påbegyndes en due diligence-undersøgelse af Ejendommen, herunder af juridiske, ejendomsretlige, miljømæssige, jordbunds-mæssige og tekniske forhold. Resultatet skal være tilfredsstillende for Køber og må ikke afdække forhold, som kan besværliggøre eller fordyre købers datacenterprojekt. Køber skal inden 5 hverdage efter udløbet af Due Diligenceperioden skriftligt meddele Sælger, hvis resultatet ikke er tilfredsstillende medmindre andet aftales mellem Parterne. Hvis resultatet ikke er tilfredsstillende, kan Køber beslutte at lade Aftalen bortfalde uden nærmere begrundelse. Køber afholder samtlige omkostninger ved gennemførelsen af sin due diligence.

Completion of Satisfactory Due Diligence: Immediately after signing the Agreement, a due diligence investigation of the Property shall commence, including legal, property law, environmental, soil, and technical matters. The result must be satisfactory to the Buyer and must not reveal matters that could complicate or increase the cost of the Buyer's data center project. The Buyer shall notify the Seller in writing no later than 5 business days after the expiry of the Due Diligence Period if the result is unsatisfactory, unless otherwise agreed by the Parties. If the result is unsatisfactory, the Buyer may decide to let the Agreement lapse without further justification. The Buyer shall bear all costs related to conducting its due diligence.

6.6.5	Medmindre Due Diligenceperioden er blevet forlænget eller Køber har besluttet at lade Aftalen bortfalde, er Sælger berettiget til at opkræve 10% af Den Forventede Købesum, jfr. pkt. 11.2.	Unless the Due Diligence Period has been extended or the Buyer has decided to let the Agreement lapse, the Seller is entitled to demand 10% of the Expected Purchase Price, cf. clause 11.2.
7.	IKRAFTTRÆDELSE AF KØBERET	COMMENCEMENT OF THE PURCHASE RIGHT
7.1	Når Købsretten er trådt i kraft, er Køber berettiget til for egen regning at lade Købsretten tinglyse på Ejendommen.	Once the Purchase Right has come into effect, the Buyer is entitled, at the Buyer's own expense, to have the Purchase Right registered on the Property.
8.	UDNYTTELSE AF KØBSRETEN	EXERCISE OF THE PURCHASE RIGHT
8.1	Når Aftalen er trådt i kraft, og følgende betingelser er opfyldt eller bort-faldet, skal Køber give meddelelse til Sælger om, at Køber ønsker at udnytte Købsretten:	Once the Agreement has entered into force and the following conditions have been fulfilled or waived, the Buyer shall notify the Seller that the Buyer wishes to exercise the Purchase Right:
8.1.1	Ejendommen er udstykket i overensstemmelse med pkt. 6.5.1.	The property is parceled out in accordance with clause 6.5.1.
8.1.2	Dokumentation for levering af elektricitet er indhentet i overensstemmelse med pkt. 6.6.1.	Documentation for the supply of electricity has been obtained in accordance with clause 6.6.1.
8.1.3	Køber har opnået tilladelse til investeringen i henhold til Investeringscreeningsloven i overensstemmelse med pkt. 6.6.3. Hvis forpligtelsen er bortfaldet, bortfalder denne betingelse ligeledes.	The Buyer has obtained the required investment approval pursuant to the Investment Screening Act in accordance with clause 6.6.3. If the obligation has lapsed, this condition shall also lapse.
8.1.4	Køber har gennemført tilfredsstillende due diligence-proces i overensstemmelse med 6.6.4.	The Buyer has completed a satisfactory due diligence process in accordance with clause 6.6.4.
8.1.5	Køber har opnået alle de nødvendige lovgivnings- og miljømæssige tilladelser, herunder byggetilladelse for at kunne påbegynde byggeriet af Data-centeranlæg samt at byggeriet	The Buyer has obtained all necessary legal and environmental permits, including a building permit, allowing commencement of construction of the Data Center facility, and the construction complies with the

opfylder betingelserne iht. den vedtagne lokalplan nr. 232, jf. pkt. 3.2.1.

conditions of the adopted local plan no. 232, cf. clause 3.2.1.

8.2 Når Sælger har modtaget meddelelse iht. pkt. 8.1, skal Sælger inden 5 hverdage oplyse, om Sælger frafalder sin ret iht. pkt. 3.8.1 til at lade Aftalen bortfalde, eller om overdragelsen kan gennemføres. Hvis Sælger endnu ikke har fået afklaret forholdene jfr. 3.8.1 og dermed ikke endeligt kan træffe beslutning om at lade Aftalen bortfalde, er Sælger berettiget til at udskyde fristen for enten at frafalde eller fastholde sin ret iht. pkt. 3.8.1 med én måned ad gangen, dog højst i 6 måneder.

Once the Seller has received notice pursuant to clause 8.1, the Seller shall, within 5 business days, inform the Buyer whether the Seller waives the right to let the Agreement lapse pursuant to clause 3.8.1, or whether the transfer can proceed. If the Seller has not yet clarified the matters pursuant to clause 3.8.1 and is therefore unable to make a final decision on whether to let the Agreement lapse, the Seller is entitled to postpone the deadline for either waiving or maintaining its right under clause 3.8.1 by one month at a time, but no longer than a total of 6 months.

8.3 Køber kan meddele Sælger, at forpligtelser i pkt. 6.6.1 ikke skal opfyldes, hvorved den relevante betingelse i pkt. 8.1 også frafaldes. Det er dog en forudsætning herfor, at Sælger accepterer dette. Køber kan også meddele, at Køber ikke ønsker at gennemføre en due diligence-proces, hvorved forpligtelsen under pkt. 6.6.4 og betingelsen i pkt. 8.1.4 bortfalder.

The Buyer may notify the Seller that the obligations under clause 6.6.1 are to be waived, in which case the corresponding condition under clause 8.1 is also waived, provided that the Seller accepts this. The Buyer may also declare that the Buyer does not wish to carry out a due diligence process, in which case the obligation under clause 6.6.4 and the condition under clause 8.1.4 are waived.

8.4 Købsretten kan ikke overdrages medmindre det sker iht. pkt. 15-16.

The Purchase Right may not be assigned unless done in accordance with clause 15-16.

9. AFTALENS BORTFALD

LAPSE OF THE AGREEMENT

9.1 Når ovenstående vilkår i pkt. 8 er afklaret anses der for at være indgået en endelig og ubetinget handel. Hvis vilkårene i pkt. 8 ikke er afklaret i sin helhed senest 24 måneder efter, at Aftalen er underskrevet, bortfalder Aftalen uden, at nogen af Parterne er hinanden noget skyldige. De 10 % som er betalt jf. pkt. 6.6.6 refunderes til køber

Once the conditions set out in clause 8 have been fulfilled, a final and unconditional transaction shall be deemed to have been concluded. If the conditions in clause 8 have not all been fulfilled within 24 months from the date of signing the Agreement, the Agreement shall lapse without either Party being liable to the other. The 10% paid pursuant to section 6.6.6 shall be refunded to the buyer.

10. OVERTAGELSESDAG

- 10.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i den anden måned efter, at Sælger har modtaget skriftlig meddelelse fra Køber om, at Købsretten udnyttes og Sælger ikke lader Aftalen bortfalde, iht. pkt. 8.2. ("Overtagelsesdagen"). Hvis meddelelse f.eks. modtages den 15. april, fastsættes Overtagelsesdagen til den 1. juni.
- 10.2 Ejendommen henligger fra Overtagelsesdagen for Købers regning og risiko i enhver henseende og således, at Køber fra overtagelsesdagen afholder alle skatter, afgifter og omkostninger vedrørende Ejendommen.

DATE OF TRANSFER

The Date of Transfer shall be set to the 1st day of the second month following the Seller's receipt of written notice from the Buyer that the Purchase Right is exercised and that the Seller does not let the Agreement lapse, pursuant to clause 8.2 ("Date of Transfer"). For example, if notice is received on 15 April, the Date of Transfer shall be 1 June.

From the Date of Transfer, the Property shall be at the Buyer's expense and risk in all respects, and the Buyer shall bear all taxes, duties, and costs related to the Property from that date

11. KØBESUM

- 11.1 Købesummen baseres på vejledende priser med tillæg af moms pr. m² for både de dele af Ejendommen, der iht. bilag 1.3 er beliggende øst for Rigavej og for de dele af Ejendommen, der iht. bilag 1.3 er beliggende vest for Rigavej.
- 11.2 Den Forventede Købesum
- 11.2.1 Idet Ejendommen endnu ikke er særskilt matrikuleret, opgøres den forventede købesum ("Den Forventede Købesum") på baggrund af Købers bud og det Forventede Areal, som:
- (Antal m² x kr. iht. Købers bud) + moms (25 %) = Den Forventede Købesum inkl. moms.
- 11.3 Den Endelige Købesum
- 11.3.1 Når det Endelige Areal er kendt, skal købesummen reguleres

PURCHASE PRICE

The Purchase Price is based on indicative prices plus VAT per square metre for both the parts of the Property located east of Rigavej and the parts located west of Rigavej, as shown in Appendix 1.3.

Expected Purchase Price

As the Property has not yet been separately registered, the expected purchase price (the "Expected Purchase Price") is calculated based on the Buyer's offer and the Expected Area as follows:

(Number of m² × DKK price according to the Buyer's offer) + VAT (25%) = Expected Purchase Price incl. VAT.

The final Purchase Price

Once the Final Area is known, the Purchase Price shall be adjusted proportionally based

	forholdsmæssigt på baggrund af ovennævnte m ² -priser og det Endelige Areal. Den endelige købesum (den "Endelige Købesum") fastsættes således til	on the above m ² prices and the Final Area. The final purchase price (the "Final Purchase Price") shall thus be calculated as:
11.3.2	(Antal m ² x kr. iht. købers bud) + moms (25 %) = Endelige Købesum inkl. moms.	(Number of m ² × DKK price according to the Buyer's offer) + VAT (25%) = Final Purchase Price incl. VAT.
11.3.3	Selvom grundene er udbudt til vejledende priser, er Sælger ikke forpligtet til at sælge grundene til den udbudte pris, og tilbudsgiver (køber) er ikke afskåret fra at afgive et højere købstilbud end den fastsatte pris. Sælger er, i forbindelse med valg af vinderbud, berettiget til ud over den udbudte pris også at lægge vægt på andre vilkår, jfr. pkt. 2.1.3 ligesom det skal ligge inde for Sælgers kommunale fuldmagt.	Although the plots are offered at indicative prices, the Seller is not obliged to sell the plots at the listed price, and the bidder (Buyer) is not prevented from submitting a higher purchase offer than the listed price. In selecting the winning bid, the Seller is entitled to consider not only the offered price but also other terms, cf. clause 2.1.3, provided it falls within the Seller's municipal authority.
11.4	<u>Berigtigelse af købesum</u>	<u>Settlement of Purchase Price</u>
11.4.1	Når Køber har meddelt Sælger, at Købsretten udnyttes, fremsender Sælger faktura for Den Endelige Købesum til Køber fratrullet det beløb, som Køber allerede har betalt, jfr. pkt. 6.6. Fakturaen forfalder til betaling 5 hverdage efter fakturadatoen. Når fakturaen er betalt, påbegynder Sælger berigtigelsen iht. pkt. 21.	Once the Buyer has notified the Seller that the Purchase Right is exercised, the Seller shall issue an invoice for the Final Purchase Price to the Buyer, deducting any amount already paid by the Buyer, cf. clause 6.6. The invoice shall be due for payment 5 business days from the invoice date. Upon receipt of payment, the Seller shall initiate the settlement in accordance with clause 21.
11.5	<u>Vilkår</u>	<u>Terms</u>
11.5.1	Såfremt betaling iht. pkt. 11.4.1 ikke sker rettidigt, er Sælger berettiget til at hæve handlen, uden der sker dækning af Købers omkostninger i øvrigt ligesom, at Sælger ikke skal refundere det allerede betalte, jf. pkt. 6.6.5.	If the payment in accordance with clause 11.4.1 is not made on time, the Seller is entitled to cancel the transaction without reimbursing any of the Buyer's other expenses and without refunding any amount already paid, cf. clause 6.6.5.
11.5.2	Hvis Købers adkomst på Ejendommen mod forventning ikke kan tinglyses frit for præjudicerende retsanmærkninger inden for 3 måneder fra	If, contrary to expectations, the Buyer's title to the Property cannot be registered free of prejudicial legal objections within 3 months from the Date of Transfer, the Buyer is

Overtagelsesdagen, er Køber berettiget til at annullere Aftalen, kræve ejendommen tilbageoverdraget og kræve købesummen tilbagebetalt. Herudover dækkes Købers omkostninger ikke.

entitled to cancel the Agreement, demand retransfer of the Property, and require repayment of the Purchase Price. The Buyer's other costs will not be reimbursed

11.5.3 Køber er ikke berettiget til at tilbageholde købesummen helt eller delvist.

The Buyer is not entitled to withhold the purchase price, in whole or in part.

12. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

DEBT OUTSIDE THE PURCHASE PRICE

12.1 Køber overtager ingen gældsposter uden for købesummen.

The Buyer does not assume any liabilities outside the Purchase Price.

13. FORDELING AF KØBESUMMEN

DISTRIBUTION OF THE PURCHASE PRICE

13.1 Idet Ejendommen henstår ubebygget og overdrages uden driftsmidler og installationer m.v. fordeles hele købesummen på Ejendommens grund iht. Afskrivningsloven § 45, stk. 2.

As the Property is undeveloped and transferred without operating assets, installations, etc., the entire Purchase Price shall be allocated to the land of the Property in accordance with section 45, subsection 2 of the Danish Depreciation Act (Afskrivningsloven).

14. FÆLLESUDGIFTER

SERVICE CHARGES

14.1 Efter købers overtagelse af Ejendommen og indtil tidspunktet for eventuel stiftelse af grundejerforeningen eller lignende selskabsdannelse, jf. "Lokalplan 200, Business Park Falster – Erhvervspark ved afkørsel 43" § 14, vil Køber af Sælger blive opkræve en forholdsmæssig andel af fællesudgifter for området, herunder men ikke begrænset til drift og vedligeholdelse af grønne områder (delområder R1, R2 og R3) samt det fælles-private spildevandsanlæg, der skal håndtere overfladeregnvandet. I 2015 udgjorde udgiften til fællesudgifter 0,15 kr./m². Sælgers opkrævning skal betales på anfordring af Køber.

After the Buyer's takeover of the Property and until the time of any establishment of a homeowners' association or similar entity, cf. "Local Plan 200, Business Park Falster – Business Park near exit 43" § 14, the Buyer will be charged by the Seller a proportionate share of the service charges for the area, including but not limited to the operation and maintenance of green areas (sub-areas R1, R2, and R3) as well as the shared private wastewater treatment system that handles surface rainwater. In 2015, the service charge was DKK 0.15/m². The Seller's charge must be paid upon request by the Buyer.

14.2	En gang årligt den 1. januar forhøjes fællesudgifterne uden særskilt varsel i overensstemmelse med den procentvise ændring i nettoprisindekset for oktober måned der foregående år til nettoprisindekset for oktober måned året forud for reguleringstidspunktet. Regulering skete første gang den 1. januar 2016.	Once a year, on January 1, the service charges are increased without separate notice in accordance with the percentage change in the net price index for October of the previous year compared to the net price index for October of the year preceding the adjustment date. The first adjustment took place on January 1, 2016.
14.3	Reguleringen sker på grundlag af den årlige fællesudgift, der er gældende umiddelbart forud for reguleringen.	The adjustment is based on the annual service charge in effect immediately prior to the adjustment.
14.4	Fællesudgiften kan på intet tidspunkt nedsættes til et beløb, der er lavere end udgiften pr. 1. januar 2015 (0,15 kr./m ²).	The service charge can never be reduced to an amount lower than the expense as of January 1, 2015 (DKK 0.15/m ²).
14.5	Fællesudgiften kan på intet tidspunkt forhøjes med mere end 3% årligt uden samtykke.	The service charge can never be increased by more than 3% annually without consent.
14.6	Sælger er ikke forpligtet til at deltage i en eventuel grundejerforening, og til at betale grundejerforeningskontingent, for så vidt angår endnu ikke solgte grunde i området.	The Seller is not obligated to participate in any homeowners' association or to pay homeowners' association fees with respect to unsold lots in the area.
15.	ELLER ORDRE	OR ORDER CLAUSE
15.1	Aftalen er indgået med en eller ordrebestemmelse for Køber, hvorefter Køber er berettiget til at erstatte Køber og indsætte en anden selvstændig juridisk enhed som aftalepart. Køber eller et selskab i Købers koncern skal på indsættelsestidspunktet have bestemmende indflydelse (dvs. mere end 50 % af selskabskapitalen eller stemmerettighederne) over den selvstændige juridiske enhed, som erstatter Køber som aftalepart.	The Agreement is made with an "or order" clause for the Buyer, pursuant to which the Buyer is entitled to replace itself and appoint another independent legal entity as contracting party. At the time of such substitution, the Buyer or a company within the Buyer's group must have controlling influence (i.e., more than 50% of the share capital or voting rights) over the independent legal entity replacing the Buyer as contracting party.
15.2	Eller ordre-bestemmelsen kan udnyttes én gang, hvorefter retten	The "or order" clause may be exercised once, after which the right lapses. The clause

bortfalder. Bestemmelsen skal være udnyttet senest 20 dage før Overtagelsesdagen, idet retten i modsat fald bortfalder.

must be exercised no later than 20 days prior to the Date of Transfer, failing which the right lapses.

Såfremt eller ordre-bestemmelsen i pkt. 15.1 udnyttes, indestår Køber som selvskyldnerkautionist for Aftalens opfyldelse på vegne af den nyindsatte Køber.

If the "or order" clause under clause 15.1 is exercised, the Buyer shall act as surety and be jointly and severally liable for the performance of the Agreement on behalf of the newly appointed Buyer.

16. OVERDRAGELSE TIL TREDJEPART OG CHANGE OF CONTROL

ASSIGNMENT OF AGREEMENT TO THIRD PARTY AND CHANGE OF CONTROL

16.1 Såfremt Køber ønsker:

In the event that the Buyer wishes:

1) At overdrage Aftalen, herunder samtlige rettigheder og forpligtelser, uanset om det sker før eller efter Ejendommen er overtaget, eller

to assign the Agreement, including all rights and obligations, regardless of whether it occurs before or after the Property has been taken over, or

2) At gennemføre en Change of Control af Køber, som defineret i pkt. 16.2,

to effect a Change of Control of the Buyer as defined in Clause 16.2,

(hver især defineret som en "Overdragelse")

(each individually defined as an "Assignment"),

er køber berettiget hertil, medmindre Sælger har Vægtige Grunde, som defineret i pkt. 16.3 til at modsætte sig Overdragelsen.

the Buyer shall be entitled to do so, unless the Seller has Significant Reasons, as defined in clause 16.3, to object to the Assignment.

16.2 En "Change of Control" foreligger, hvis der sker en direkte overdragelse af ejerskab af selskabskapital i Køber eller rådighed over stemmerettigheder, således at mere end 50 % af selskabskapitalen eller stemmerettighederne i Køber eller til overgår til en ny ejer eller kontrollerende part. Det samme gør sig gældende hvis overdragelsen sker i et selskab, hvis væsentligste formål er alene at eje kapitalandele og stemmerettighederne i Køber.

A "Change of Control" is deemed to occur if there is a direct transfer of ownership of the share capital in the Buyer or control over voting rights, whereby more than 50% of the share capital or voting rights in the Buyer pass to a new owner or controlling party. The same applies if the transfer occurs in a company whose primary purpose is solely to directly or indirectly own share Capital or voting rights in the Buyer.

- | | | |
|------|--|---|
| 16.3 | <p>”Vægtige Grunde” omfatter, men er ikke begrænset til tilfælde, hvor, efter Sælgers ensidige skøn, den købende, jf. 16.1.1) part, indtrædende køber, jf. pkt. 16.1.1), eller den den/de juridiske eller fysiske personer, som overtager den direkte eller indirekte bestemmende indflydelse over Køber, jf. pkt. 16.1.3) (samlet defineret som den ”Indtrædende Part”) ikke har den nødvendige finansielle soliditet eller manglende relevant branchekendskab til Købers projekt for Ejendommen.</p> | <p>“Significant Reasons” include, but are not limited to, cases where, at the Seller’s sole discretion, the purchasing party, cf. clause 16.1.1), the subrogating buyer, cf. 16.1.2), or the legal or natural person(s) who assume the direct or indirect controlling influence over the Buyer, cf., 16.1.3) (collectively defined as the “Incoming Party”) does not possess the necessary financial solidity or the requisite relevant industry knowledge of the Buyer’s project for the Property.</p> |
| 16.4 | <p>Hvis Køber ønsker at benytte retten til at gennemføre en Overdragelse, skal Køber sende til Sælger en anmodning herom sammen med tilstrækkelige oplysninger, der gør Sælger i stand til at vurdere den Indtrædende Part.</p> | <p>If the Buyer wishes to exercise the right to affect an Assignment, the Buyer shall send a request to the Seller along with sufficient information enabling the Seller to assess the Incoming Party.</p> |
| 16.5 | <p>Sælger er berettiget til at bede om øvrigt materiale om den Indtrædende Part, som Sælger finder relevant for at kunne vurdere om der foreligger Vægtige Grunde.</p> | <p>The Seller is entitled to request additional material regarding the Incoming Party that the Seller deems relevant in order to assess whether Significant Reasons exist.</p> |
| 16.6 | <p>Senest 4 uger efter at Sælger har modtaget tilstrækkelige oplysninger om den Indtrædende Part, jf. pkt. 16.4-16.5 skal Sælger oplyse Køber, om Overdragelsen accepteres, eller om der foreligger Vægtige Grunde, der gør, at Sælger ikke kan acceptere Overdragelsen. Sælger er berettiget til at betinge Overdragelsen af, at der stilles rimelig sikkerhed for projektets og Aftalens gennemførelse.</p> | <p>No later than 4 weeks after the Seller has received sufficient information about the Incoming Party, cf. clauses 16.4-16.5, the Seller shall inform the Buyer whether the Assignment is accepted or whether there are Significant Reasons that prevent the Seller from accepting the Assignment. The Seller is entitled to condition the Assignment on the provision of reasonable security for the execution of the project and the Agreement.</p> |
| 16.7 | <p>Hvis Sælger accepterer overdragelsen, udarbejder Sælger en allonge (”Allongen”) til Aftalen vedrørende Overdragelsen, som skal underskrives af Sælger, Køber og den Indtrædende Part for at effektuere Overdragelsen</p> | <p>If the Seller accepts the Assignment, the Seller shall prepare an addendum (the “Addendum”) to the Agreement concerning the Assignment, which must be signed by the Seller, the Buyer, and the Incoming Party in order to effectuate the Assignment and the</p> |

	og den Indtrædende Parts tiltrædelse af Aftalen.	Incoming Party's accession to the Agreement.
16.8	Sælger kan forlænge fristen iht. pkt. 16.6 med op til yderligere 4 uger, hvis dette er nødvendigt for vurderingen af den Indtrædende Part. Dette skal meddeles Køber skriftligt senest ved udløbet af den oprindelige frist.	The Seller may extend the deadline pursuant to clause 16.6 by up to an additional 4 weeks if necessary for the assessment of the Incoming Party. This must be communicated to the Buyer in writing no later than the expiration of the original deadline.
16.9	Såfremt Køber ønsker at udnytte overdragelsesretten i nærværende pkt. 16, skal Køber betale til Sælger et administrationsgebyr til dækning af Sælgers interne og eksterne udgifter ifm. Overdragelsen. Gebyret udgør DKK 50.000 med tillæg af moms. Når Køber har fremsendt anmodning til Sælger iht. pkt. 16.4 udsteder Sælger en faktura til Køber for gebyret, som skal være betalt før Overdragelsen kan gennemføres. Hvis Sælger ikke kan godkende den indtrædende køber, tilbagebetales gebyret ikke.	Should the Buyer wish to exercise the assignment right under this clause 16, the Buyer shall pay the Seller an administration fee to cover the Seller's internal and external expenses in connection with the Assignment. The fee amounts to DKK 50,000 plus VAT. Upon the Buyer's submission of a request to the Seller pursuant to clause 16.4, the Seller shall issue an invoice to the Buyer for the fee, which must be paid before the Assignment can be executed. If the Seller is unable to approve the incoming buyer, the fee shall not be refunded.
16.10	Når Allongen er underskrevet af alle parter og gebyrerne betalt, er Køber frigjort fra Aftalen.	Once the Addendum has been signed by all parties and the fees have been paid, the Buyer shall be released from the Agreement.
16.11	Frister i Aftalen ændres ikke ved overdragelsen af Aftalen, og løber således fra samme tidspunkter som før overdragelsen.	Deadlines in the Agreement are not altered by the Assignment of the Agreement and shall thus continue from the same time points as before the Assignment.
16.12	Ud over iht. pkt. 15- 16 må ingen af Parterne overdrage deres rettigheder eller forpligtelse iht. Aftalen uden forudgående skriftligt samtykke fra den anden Part.	Apart from this clause 15- 16, neither Party may assign their rights or obligations under the Agreement without prior written consent from the other Party.
16.13	Køber accepterer, at overdragelsesbegrænsningen i pkt. 16 kan tinglyses på Ejendommen.	The Buyer accepts that the assignment restriction in article may be 16 registered against the Property.
17.	VIDERESALG	RESALE

- | | | |
|------|---|---|
| 17.1 | Indholdet i pkt. 17 gør sig gældende ved videresalg der ikke er omfattet af pkt.16. | The provisions in clause 17 shall apply to any resale not covered by clause 16. |
| 17.2 | Såfremt Køber ønsker helt eller delvist at videresælge Ejendommen i ubebygget stand, det vil sige før der foreligger ibrugtagningstilladelse til den/de eventuelt på Ejendommen værende bygninger/anlæg, er Køber forpligtet til først skriftligt at tilbyde Sælger Ejendommen til 80 % af den Endelige Købesum med tillæg af moms og uden tillæg af nogen art. | If the Buyer wishes to resell the Property, in whole or in part, in undeveloped condition—that is, before an occupancy permit has been issued for any buildings/facilities that may be located on the Property—the Buyer is obliged to first offer the Property in writing to the Seller at 80% of the Final Purchase Price plus VAT and without any additions of any kind. |
| 17.3 | Sælger, som køvende part iht. pkt. 17, skal acceptere tilbuddet inden to måneder fra det tidspunkt, hvor tilbuddet er fremkommet til Sælger. Hvis Sælger ikke inden denne frist har erklæret, at Sælger ønsker at gøre brug af tilbuddet, er Sælgers rettigheder efter pkt. 17 bortfaldet og Køber, som sælgende part iht. pkt. 17, kan videresælge Ejendommen. | The Seller, as the purchasing party pursuant to clause 17, must accept the offer within two months from the date the offer is received by the Seller. If the Seller does not declare acceptance within this deadline, the Seller's rights under clause 17 shall lapse and the Buyer, as the selling party pursuant to clause 17, may proceed with the resale of the Property. |
| 17.4 | På overtagelsesdagen ved overdragelse efter pkt. 17 skal Ejendommen være ryddet og bragt tilbage i den stand, som den var i på Overtagelsesdagen og alle hæftelser i Ejendommens tingbog skal være aflyst. Sælger har, som køvende part iht. pkt. 17, ret til at foretage et efter Sælgers skøn passende tilbagehold i købesummen indtil Ejendommen er bragt tilbage i den stand, som den var i på Overtagelsesdagen. | On the date of transfer in connection with a resale under clause 17, the Property must be cleared and restored to the condition it was in on the original Date of Transfer, and all encumbrances in the land register must be discharged. The Seller, as the purchasing party under clause 17, is entitled to withhold a reasonable portion of the purchase price, at the Seller's discretion, until the Property has been restored to its original condition as of the Date of Transfer. |
| 17.5 | Køber vil, som sælgende part iht. pkt. 17, ikke kunne kræve dækning for nogen del af de udgifter Køber måtte have haft i forbindelse med køb af eller som ejer af Ejendommen, og der udarbejdes således ikke refusionsopgørelse. | The Buyer, as the selling party under clause 17, shall not be entitled to reimbursement of any expenses incurred in connection with the purchase or ownership of the Property, and no settlement of accounts shall be prepared. |

17.6 Køber accepterer, at bestemmelserne om begrænsning af videresalg kan tinglyses på Ejendommen.

The Buyer accepts that the provisions on resale restrictions may be registered on the Property.

18. BYGGEPLIGT

BUILDING OBLIGATION

18.1 Køber er forpligtet til at fremme opførelsen af et eller flere datacenteranlæg på Ejendommen mest muligt.

The Buyer is obligated to promote the construction of one or more data center facilities on the Property as much as possible.

18.2 Såfremt byggearbejdet ikke er afsluttet, og Køber ikke har opnået ibrugtagningstilladelse inden 2 år fra Overtagelsesdagen, har Sælger en tilbagekøbsret på Ejendommen på de vilkår, der fremgår nedenfor.

If the construction work has not been completed and the Buyer has not obtained a license to occupy the Property within two years from the Takeover Date, the Seller has a right to repurchase the Property on the terms set out below.

18.3 Tilbagekøbsretten kan dog ikke gøres gældende, hvis Køber kan dokumentere over for Sælger, at byggeprocessen er i gang, at ansøgning om byggetilladelse er indleveret, og at der er konstaterbar fremdrift i projektering og opførelse. I det tilfælde, meddeler Sælger en forlængelse af byggefristen med ét år ad gangen.

However, the right of repurchase cannot be exercised if the Buyer can document to the Seller that the building process is in progress, that an application for a building permit has been submitted, and that there is verifiable progress in the project planning and construction. In that case, the Seller will grant an extension of the building deadline by one year at a time.

18.4 Hvis byggearbejdet ikke er afsluttet efter udløbet af en frist iht. pkt. 18.2-18.3, og Køber ikke har kunnet dokumenteret over for Sælger, at byggeprocessen er i gang, at ansøgning om byggetilladelse er indleveret, og at der er konstaterbar fremdrift i projektering og opførelse, indtræder tilbagekøbsretten, til en pris på 80 % af den Endelige Købesum med tillæg af moms og uden øvrigt tillæg af nogen art.

If the construction work has not been completed after the expiry of a deadline in accordance with clauses 18.2-18.3, and the Buyer has not been able to document to the Seller that the construction process is in progress, that an application for a building permit has been submitted, and that there is verifiable progress in the project planning and construction, the right of repurchase will occur at a price of 80% of the Final Purchase Price plus VAT without any additional charges.

18.5 Tilbagekøbsretten skal udnyttes inden to måneder fra det tidspunkt, hvor Sælger har konstateret, at tilbagekøbsretten er indtrådt. Hvis Sælger ikke inden denne frist har erklæret, at Sælger ønsker at gøre brug af

The right of repurchase must be exercised within two months from the time when the Seller has established that the right of repurchase has occurred. If the Seller has not declared within this period that the Seller wishes to exercise the right of repurchase,

- | | | |
|-------|---|---|
| | tilbagekøbsretten, er Sælgers tilbagekøbsret efter pkt. 18 bortfaldet. | the Seller's right of repurchase under clause 18 has lapsed. |
| 18.6 | Hvis Sælger udnytter tilbagekøbsretten, overtages Ejendommen af Sælger den 1. i den anden måned efter, at tilbuddet er accepteret. Parterne er forpligtet til at tinglyse skødet hurtigst muligt. Køber forestår og afholder omkostninger til berigtigelse, herunder tinglysningsafgift. | If the Seller exercises its repurchase right, the Property will be transferred to the Seller on the 1st of the second month after the offer is accepted. The parties are obliged to register the deed as quickly as possible. The Buyer is responsible for and bears the costs of the completion, including registration fees. |
| 18.7 | Sælger kan forlænge tilbagekøbsretten med 1 år ad gangen, hvis særlige omstændigheder gør sig gældende. Sælgers tilbagekøbsret efter pkt. 18 bortfalder ikke uanset at der er meddelt en eller flere forlængelser af byggefristen. | The Seller may extend the repurchase right by one year at a time if special circumstances apply. The Seller's repurchase right under clause 18 does not lapse even if one or more extensions of the construction deadline have been granted. |
| 18.8 | På overtagelsesdagen ved overdragelse efter pkt. 18 skal Ejendommen være ryddet og bragt tilbage i den stand, som den var i Overtagelsesdagen og alle hæftelser i Ejendommens tingbog skal være aflyst. Sælger har som købende part iht. pkt. 18, ret til at foretage et efter Sælgers skøn passende tilbagehold i købesummen indtil Ejendommen er bragt tilbage i den stand, som den var i på Overtagelsesdagen. | On the transfer date in connection with a transfer under clause 18, the Property must be cleared and restored to the condition it was on the Transfer Date, and all encumbrances on the Property's land register must be cancelled. The Seller, as the purchasing party in accordance with clause 18, is entitled to withhold the purchase price at the Seller's discretion until the Property has been restored to the condition it was in on the Takeover Date. |
| 18.9 | Køber vil, som sælgende part iht. pkt. 18, ikke kunne kræve dækning for nogen del af de udgifter Køber måtte have haft i forbindelse med køb af eller som ejer af Ejendommen, og der udarbejdes således ikke refusionsopgørelse. | The Buyer, as the selling party in accordance with clause 18, cannot claim reimbursement for any part of the expenses the Buyer may have had in connection with the purchase or as owner of the Property, and thus no refund statement will be prepared. |
| 18.10 | Køber accepterer, at tilbagekøbsretten kan tinglyses på Ejendommen. | The Buyer accepts that the repurchase right may be registered against the Property. |

19. SÆLGERS ANSVAR

SELLER'S LIABILITY

19.1	Sælger kan ikke gøres ansvarlig for eventuelle synlige eller skjulte mangler ved Ejendommen. Køber accepterer at overtage Ejendommen som den er og forefindes, og Sælger fraskriver sig hermed ethvert ansvar for mangler, herunder, men ikke begrænset til jordbundsforhold, byggetekniske, miljømæssige eller juridiske forhold ved Ejendommen.	The Seller cannot be held liable for any visible or hidden defects in the Property. The Buyer accepts the Property in its present state and condition, and the Seller hereby disclaims all liability for defects, including but not limited to, soil conditions, construction, environmental, or legal matters concerning the Property.
19.2	Køber kan ikke, med henvisning til mangler ved Ejendommen, hæve handlen, kræve forholdsmæssigt afslag eller erstatning, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af Aftalen. Sælgers ansvar for vanhjemmel forbliver uændret og er ikke omfattet af denne ansvarsfraskrivelse.	The Buyer cannot, by referring to defects in the Property, terminate the transaction, demand a proportional reduction, or seek compensation, unless otherwise explicitly stated in the Agreement. The Seller's liability for defective title remains unchanged and is not covered by this disclaimer of liability.
19.3	Køber opfordres kraftigt til nøje at gennemgå Ejendommens forhold forud for aftaleindgåelsen. Dette omfatter, men er ikke begrænset til, en gennemgang af tingbog, servitutter, byggesagsakter, samt jordbunds-, miljø- og planforhold. Køber anerkender, at det er Købers eget ansvar at indhente nødvendig rådgivning og foretage due diligence-undersøgelser for at sikre sig et fuldstændigt billede af Ejendommens tilstand og eventuelle begrænsninger.	The Buyer is strongly encouraged to thoroughly review the condition of the Property before entering into the Agreement. This includes, but is not limited to, a review of the land register, easements, construction records, and soil, environmental, and planning conditions. The Buyer acknowledges that it is the Buyer's own responsibility to obtain required advice and conduct due diligence to ensure a complete understanding of the Property's condition and limitations, if any.
20.	REFUSION	REIMBURSEMENT
20.1	Med Overtagelsesdagen som skærringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter.	As of the Takeover Date, a customary reimbursement statement regarding the Property's income and expenses will be prepared.
20.2	Refusionssaldoen berigtiges ved kontant betaling.	The reimbursement balance is settled by cash payment.
20.3	Sælgers advokat udarbejder refusionsopgørelse senest 4 uger efter	The Seller's attorney will prepare the reimbursement statement no later than 4 weeks

Overtagelsesdagen. Saldoen på refusionsopgørelsen betales kontant senest 10 hverdage efter refusionsopgørelsens fremsendelse.

after the Takeover Date. The balance of the reimbursement statement must be paid in cash no later than 10 business days after the statement is submitted.

21. SKØDE

DEED

21.1 Skøde skal være klar til underskrivelse senest 10 hverdage før Overtagelsesdagen.

The deed must be ready for signing no later than 10 business days before the Takeover Date.

21.2 Køber og Sælger er pligtige til at underskrive skødet senest 5 hverdage efter, at skødet er klar til underskrivelse.

The Buyer and Seller are obligated to sign the deed no later than 5 business days after the deed is ready for signing.

21.3 Tinglysningsafgift til tinglysning af skøde afholdes af Køber. Tinglysningsafgift skal deponeres hos Sælgers advokat på anfordring.

The registration fee for registration of the deed shall be paid by the Buyer. The registration fee must be deposited with the Seller's lawyer on demand.

21.4 Sælgers advokat anmelder skøde til tinglysning hurtigst muligt efter, at alle parter har signeret skødet og Køber har deponeret tinglysningsafgiften på Købers advokats klientkonto.

The Seller's lawyer registers the deed for registration as soon as possible after all parties have signed the deed and the Buyer has deposited the registration fee in the Buyer's lawyer's client account.

22. OMKOSTNINGER

COSTS

22.1 Omkostninger til udarbejdelse af Aftalen og handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde og tinglysningsmæssige ekspeditioner afholdes af Sælger.

The costs for drafting the Agreement and settling the transaction, including the preparation of the deed and registration-related procedures, are paid by the Seller.

23. ERKLÆRING IHT. SOMMERHUSLOVEN

DECLARATION UNDER THE SUMMERHOUSE ACT

23.1 Køber erklærer, at Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1, idet Ejendommen skal anvendes til opførelse, drift og udlejning af et datacenteranlæg.

The Buyer declares that the Property will be used for a commercial purpose not covered by section 1 of the Summerhouse and Camping Act as the Property will be used for the construction, operation, and leasing of a data center facility.

24. LOVVALG, VÆRNETING OG SPROG

- 24.1 Aftalen er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.
- 24.2 Enhver tvist i forbindelse med Aftalen, herunder tvister om Aftalens eksistens eller gyldighed, som ikke kan afgøres mindeligt mellem Parterne senest 30 dage fra den ene Parts modtagelse af meddelelse fra den anden Part med en detaljeret beskrivelse af tvisten, skal afgøres endeligt ved de danske domstole med Retten i Nykøbing Falster som første instans.
- 24.3 Aftalen foreligger i en dansk og engelsk udgave. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem de udgaver, skal den danske udgave være gældende.

CHOICE OF LAW, JURISDICTION, AND LANGUAGE

The Agreement is subject to and must be interpreted in accordance with Danish law.

Any dispute arising in connection with the Agreement, including disputes concerning the existence or validity of the Agreement, which cannot be resolved amicably between the Parties within 30 days from one Party's receipt of a notice from the other Party detailing the dispute, must be finally settled by the Danish courts, with the Court of Nykøbing Falster as the first instance.

The Agreement is available in both Danish and English. In case of any discrepancies between the versions, the Danish version prevails.

25. BILAG

- Bilag 1.3** oversigt over Hovedejendommen
- Bilag 3.2.1** Lokalplan 232, Business Park Falster – Erhvervs-park ved afkørsel 43"
- Bilag 3.4.1a** Geoteknisk rapport fra HASBO af 11. august 2014
- Bilag 3.4.1b** Geoteknisk evaluering fra Niras A/S af 27. august 2014
- Bilag 3.5.1** Jordforureningsattest af 30. juli 2024
- Bilag 5.1** Udskrift af Hovedejendommens tingbog.

APPENDICES

- Appx 1.3** Overview of the Main Property
- Appx 3.2.1** Local Plan 232, Business Park Falster – Commercial Park at Exit 43
- Appx 3.4.1a** Geotechnical report by HASBO dated August 11, 2014
- Appx 3.4.1b** Geotechnical evaluation by Niras A/S dated August 27, 2014
- Appx 3.5.1** Soil contamination certificate dated July 30, 2024
- Appx 5.1** Extract from the Main Property's land register.

26. UNDERSKRIFTER**SIGNATURES**

26.1 Aftalen underskrives i to originale eksemplarer, hvor hver Part modtager ét.

The Agreement is signed in two original copies, with each Party receiving one.

Dato/date:

Dato/date:

På vegne af Sælger/on behalf
of the Seller:

På vegne af Sælger/on behalf of the
Seller:

Dato/date:

Dato/date:

På vegne af Køber/on behalf
of the Buyer:

På vegne af Køber/on behalf of the
Buyer:
