

Februar 2025

**BETINGET OPTIONS- OG
KØBSAFTALE**

**CONDITIONAL OPTION
AND PURCHASE AGREE-
MENT**

Del af matr. 19a, 19aa, og 19o Gundslev
By, Gundslev samt del af matr. 12o Ravnse
By, Nr. Alslev

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



1. PARTERNE	THE PARTIES
1.1 Sælger:	Seller:
Guldborgsund Kommune CVR-nr. 29 18 85 99 Parkvej 37 4800 Nykøbing F Danmark ("Sælger")	Guldborgsund Kommune Business reg.no. 29 18 85 99 Parkvej 37 4800 Nykøbing F Denmark ("Seller")
1.2 Køber:	Buyer:
[Navn] CVR-/Registreringsnr.: [nummer] [Adresse] [Postnr. + by] [Land] [Eller ordre] ("Køber")	[Name] Reg.no.: [number] [Address] [zip code + City] [Country] [or order] ("Buyer")
(Køber og Sælger kaldes også hver for sig en "Part" eller samlet "Parterne")	(Buyer and Seller are also referred to separately as a "Party" or collectively as the "Parties")
1.3 Køber og Sælger har indgået nærværende betingede options- og 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").	Buyer and Seller have entered into this conditional option and purchase agreement (the "Agreement) regarding a plot of land (part of cadastres xx as shown in the overview of the Main Property (attached to the Agreement as Appendix 1.3) (the "Property").
2. INDLEDNING	INTRODUCTION
2.1 <u>Udbudsproces</u>	Tender process
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	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. De endelige udbudsvilkår og derved de endelige vilkår i Aftalen skal fastsættes og godkendes af byrådet i Guldborgsund Kommune (Sælger), hvilket forventeligt sker inden for to måneder.	Bidders must bid on the terms set out in the Agreement. The final terms of the tender and thereby the final terms of the Agreement must be determined and approved by the City Council of Guldborgsund Municipality (Seller), which is expected to take place within two months.
2.1.4	Udkast til Aftalen er udarbejdet som led i Sælgers markedsundersøgelser i forbindelse med undersøgelse af mulighederne for salg af Ejendommen. Når byrådet har godkendt de endelige udbudsvilkår, vil Aftalen blive offentliggjort i sin endelige form, hvorefter bud afgives på baggrund heraf inden for en 4 ugers frist. Herefter tildeles Aftalen til vinderen.	The draft Agreement has been prepared as part of the Seller's market research in connection with investigating the possibilities of selling the Property. Once the City Council has approved the final tender terms, the Agreement will be published in its final form, after which bids will be submitted on the basis thereof within a four-week deadline. The Agreement will then be awarded to the winner.
2.2	<u>Proces og eksklusivitet</u>	Process and exclusivity
2.2.1	Idet Køber på aftaletidspunktet ikke er klar til endeligt at forpligte sig, indeholder Aftalen en indledende forundersøgelingsperiode på 1 måned, hvor en række forudsætninger kan afklares. Sælger er allerede påbegyndt afklaringen af disse. Når Forudsætningerne er afklarede, tildeles Køber en købsret (option) til på et givet tidspunkt at gennemføre købet.	As the Buyer is not ready to make a final commitment at the date of the Agreement, the Agreement includes an initial pre-investigation period of one month during which a number of preconditions can be clarified. The Seller has already begun to clarify these. When the pre-conditions have been clarified, the Buyer is granted a purchase right (option) 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. Køber er således tillagt en eksklusiv køberet.	While the Agreement is in force, the Seller cannot sell the Property to another party, just as the Seller cannot engage in sales discussions with any other party about the Property. The Buyer is thus granted an exclusive purchase right.



- 2.3 Sælger har blandt de modtagne tilbud valgt at acceptere Købers tilbud, og derfor valgt at indgå Aftalen med Køber.
- Among the offers received, the Seller has chosen to accept the Buyer's offer and therefore chosen 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. 12.3.

When it is clear which area of the Property the Buyer has bid for, the expected registered area of the Property (the 'Expected Area') is determined, after which parceling out is initiated. The final area of the Property will be determined when the Property has been separately matriculated to the registered area of the Property (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 12.3.

3.2 Planforhold

Zoning

- 3.2.1 Ejendommen ligger i lokalplanområdet for lokalplanerne "Lokalplan 200, Business Park Falster – Erhvervspark ved afkørsel 43" (**Bilag 3.2.1a**) og "Lokalplan 167, Erhverv ved Nørre Alslev" (**Bilag 3.2.1b**). Lokalplan 167 er delvist erstattet af lokalplan 200. På aftaletidspunktet har lokalplan 232 (**Bilag 3.2.1c**) været i høring.

The Property is located in the local plan area for "Local Plan 200 Business Park Falster – Business Park near Exit 43" (**Annex 3.2.1a**) and "Local Plan 167 Business at Nørre Alslev" (**Annex 3.2.1b**). Local Plan 167 is partially replaced by Local Plan 200. At the date of the Agreement, Local Plan 232 (**Annex 3.2.1c**) has been in public enquiry.

- 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.

The Property is situated in an urban zone.

- 3.4 Ejendommen, der er ubebygget på overtagelsesdagen, overtages af

The Property, which is undeveloped on the date of transfer, is transferred to the Buyer as is and without any liability for the Seller.



Køber som den er og forefindes uden ansvar for Sælger.

3.5 Grundforhold

Soil Conditions

3.5.1 Geoteknisk rapport fra HASBO af 11. august 2014 vedlægges Aftalen som **Bilag 3.5.1a** og geoteknisk evaluering fra Niras A/S af 27. august 2014 vedlægges som **Bilag 3.5.1b**.

A geotechnical report by HASBO dated 11 August 2014 is attached to the Agreement as **Annex 3.5.1a**, and a geotechnical evaluation by Niras A/S dated 27 August 2014 is attached as **Annex 3.5.1b**.

3.5.2 Sælger har ikke yderligere kendskab til grundforholdene.

The Seller has no further knowledge of the soil conditions.

3.6 Miljøforhold

Environmental Conditions

3.6.1 Jordforureningsattest for Hovedejendommen (**Bilag 3.6.1**) fastslår, at Region Sjælland ikke har oplysninger om jordforureninger på Ejendommen.

The soil contamination certificate for the Main Property (**Annex 3.6.1**) states that Region Zealand has no information about soil contamination on the Property.

3.6.2 Ejendommen er ikke omfattet af områdeklassificering.

The Property is not subject to area classification.

3.6.3 Sælger bekendt er der ikke forurening på Ejendommen.

To the Seller's knowledge, there is no contamination on the Property.

3.7 Forsyningsforhold

Utility Services

3.7.1 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. 6.7.1 vedrørende elforsyning.

The Buyer is responsible for contacting utility companies to establish supply at the Property. Such inquiry must be clarified in the Buyer's due diligence at the Buyer's own expense and risk, see however clause 6.7.1 regarding electricity supply.

3.7.2 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 a connection fee for rainwater pipe. Other costs, including but not limited to electricity supply (including connection fees), water supply connection fees, and sewage and wastewater system fees, must be borne by the Buyer in addition to the Purchase Price.



- 3.7.3 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.
- There is no district heating in the area at the date of the Agreement. The Seller is in dialogue with local district heating companies about the possibility of utilizing excess heat from the Buyer's data center facility. The Seller cannot guarantee that this will be possible and cannot provide or guarantee any related costs.
- 3.7.4 Køber accepterer, at der på Ejendommen tinglyses deklARATIONER om forsyningsledninger.
- The Buyer accepts that supply line declarations are registered on the Property.
- 3.8 Ejendomsvurdering og ejendomsskat
- Property Assessment and Property Taxes
- 3.8.1 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 is a part, is assessed as agricultural land, not as commercial land in an urban zone, at the date of the Agreement.
- 3.8.2 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 liable for property taxes once the Property has been assessed by the Danish Tax Agency and the parcellation is completed. Until then, the Buyer will be charged by the Seller for an estimated amount of property taxes.
- 3.8.3 Køber kan ikke rette krav mod Sælger for så vidt angår Vurderingsstyrelsens fastsættelse af den offentlige vurdering.
- The Buyer cannot make any claims against the Seller regarding the Tax Agency's assessment of the public assessment.
- 3.9 Fortidsminder og arkæologiske forhold
- Historical and Archaeological Conditions
- 3.9.1 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
- In 2013, Museum Lolland-Falster conducted a preliminary investigation of parts of the area where the Property is located. In this connection, the Museum discovered ancient monuments. Some areas of the Property have been excavated and released for construction works, while others will be screened by Museum Lolland-Falster to assess the extent of potential ancient



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, jf. pkt. 6.8 og 7.2 nedenfor. Hvis aftalen bortfalder iht. pkt. 7.2 efter Køber har indbetalt optionspræmier, er Køber berettiget til at få disse optionspræmier refunderet.

monuments. Based on the screening, Museum Lolland-Falster provides a maximum cost estimate for the excavations, which the Seller will bear. If the costs are deemed too high by the Seller, the Seller is entitled to terminate the Agreement, cf. clauses 6.8 and 7.2 below. If the Agreement is terminated in accordance with clause 7.2 after the Buyer has paid option premiums, the Buyer is entitled to a refund of such option premiums.

3.9.2 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.

If the Buyer finds traces of ancient monuments or archaeological features during soil or construction work, the provisions of the Museum Act must be followed. This is of no concern to the Seller, and any expenses related to construction delays, lost profits, etc., will not be compensated by the Seller.

3.10 Vej m.v.

Roads etc.

3.10.1 Rigavej, Vilniusvej og Baltivej udlægges som kommuneveje. Den endelige placering af Vilniusvej er ikke fastlagt ved tidspunktet for aftalens indgåelse, men skal ske efter principperne i den kommende lokalplan.

Rigavej, Vilniusvej, and Baltivej are designated as municipal roads. The final location of Vilniusvej has not been determined at the time of the agreement's conclusion but shall be done according to the principles in the upcoming local plan.

3.10.2 Placering og udformning af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden, og omkostningerne til etablering af overkørsel/overkørsler afholdes af Køber.

The placement and design of driveways must be approved by the road authority, and the costs of establishing the driveway(s) must 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. | To the Seller's knowledge, no works, rulings, or decisions have been made by public authorities that would result in future charges to 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. | There are no outstanding claims from the Seller other than those arising 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 | The Property is transferred with the same rights, burdens, easements, and obligations as it has been held by the Seller and previous owners. The Buyer acknowledges and respects the registered burdens on the Property. An extract from 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. |



ligeledes vil være tinglyst på Ejendommen efter udstykning.

- 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 must accept the registration of other easements that the Seller deems necessary and customary in connection with parcellation and construction, including burdens that may lawfully be required to be registered by public authorities, utility companies etc.

6. FORPLIGTELSER FØR OG UNDER OPTIONSPERIODEN

OBLIGATIONS BEFORE AND DURING THE OPTION PERIOD

- 6.1 Når Parterne har underskrevet Aftalen, har Parterne en måned til at gennemføre en række forundersøgelser af Ejendommens forhold ("Forundersøgelsesperioden").

Once the Parties have signed the Agreement, the Parties have one month to carry out a number of preliminary investigations of the conditions of the Property (the 'Preliminary Investigation Period').

- 6.2 Da samtlige forhold ikke kan forventes afklaret i Forundersøgelsesperioden er det, medmindre andet fremgår af Aftalen, ikke en forudsætning for Aftalen, at betingelserne nedenfor er opfyldt i Forundersøgelsesperioden. Købers due diligence skal dog være afklaret inden 5 hverdage efter udløbet af Forundersøgelsesperioden. Hvis Købers due diligence, jf. pkt. 6.7.3 inden Forundersøgelsesperioden viser sig ikke at være tilfredsstillende, kan Køber annullere Aftalen.

As not all matters can be expected to be clarified during the Preliminary Investigation Period, it is, unless otherwise stated in the Agreement, not a condition for the Agreement that the conditions below are fulfilled during the Preliminary Investigation Period. However, the Buyer's due diligence must be completed within 5 working days after the expiry of the Preliminary Investigation Period. If the Buyer's due diligence, cf. clause. 6.7.3, prior to the Preliminary Investigation Period proves unsatisfactory, the Buyer may terminate the Agreement.

- 6.3 Parterne er berettiget og forpligtet til at fortsætte undersøgelserne i Optionsperioden, og Køber kan undlade at lade Optionen forlænges, såfremt Købers forudsætninger ikke kan opfyldes.

The parties are entitled and obliged to continue the investigations during the Option Period, and the Buyer may refrain from extending the Option if the Buyer's conditions cannot be fulfilled.

- 6.4 Parterne afholder egne omkostninger til undersøgelserne og opfyldelsen af forpligtelserne.

The parties bear their own costs for the inquiry and fulfilment of the obligations.



- 6.5 Køber er i Forundersøgelsesperioden og i Optionsperioderne 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 Optionen ikke udnyttes.
- 6.6 Senest når Aftalen er underskrevet af begge Parter, skal Sælger igangsætte følgende:
- 6.6.1 *Vedtagelse af lokalplan:* Sælger skal udarbejde og sikre vedtagelse af en ny lokalplan for Ejendommen, svarende til forslag til ny lokalplan (Bilag 1.1.1c), der præciserer, at Ejendommen kan anvendes til datacenteranlæg. Forpligtelsen anses for opfyldt, når lokalplanen er vedtaget, og klagefristen på 4 uger efter planklageloven er udløbet uden indleverede klager, eller når eventuelle klager er blevet afgjort til Sælgers fordel.
- 6.6.2 *Udstykning af Ejendommen:* Ejendommen skal udstykkes, herunder godkendes af Geodatastyrelsen og tildeles et matrikelnr.
- 6.7 Når Aftalen er underskrevet af begge Parter, skal Køber igangsætte følgende:
- 6.7.1 *Dokumentation for levering af elektricitet:* Køber skal indhente skriftlig dokumentation fra et relevant elnetselskab ("DSO") eller transmissionselskab ("TSO"), som bekræfter, at mindst xx MW strøm er eller kan blive tilgængeligt på Ejendommen.
- During the Preliminary Investigation Period and during the Option Periods, the Buyer is entitled, subject to prior agreement with the Seller, to inspect the Property and carry out soil drilling and other similar measures that are necessary for the completion of the Buyer's due diligence. If the Buyer makes destructive interventions on the Property, the Buyer is obliged to return the Property to its original condition if the Option is not exercised.
- At the latest when the Agreement is signed by both Parties, the Seller must initiate the following:
- Adoption of a local plan:* The Seller must prepare and ensure the adoption of a new local plan for the Property corresponding to the Proposal for a new local plan (Annex 1.1.1 c), which specifies that the Property may be used for data center facilities. This obligation is deemed fulfilled when the local plan is adopted and the four-week appeal period under the Planning Complaints Act has expired without appeals, or when any appeals have been decided in the Seller's favor.
- Parcellation of the Property:* The Property must be parceled out, including approval by the Danish Geodata Agency and assignment of a title number.
- When the Agreement is signed by both Parties, the Buyer must initiate the following:
- Documentation for supply of electricity:* The Buyer must obtain written documentation from a relevant distribution system operator ('DSO') or transmission system operator ('TSO') confirming that at least 360 MW of electricity is or may become available on the Property. The obligation is fulfilled if the DSO



Forpligtelsen er opfyldt, hvis det pågældende DSO eller TSO betinger leveringen af, at Køber skal betale et tilslutningsbidrag, foranledige en udbygning af elnettet og/eller acceptere tidsforbrug/omkostninger til udbygning af elnettet før tilslutning kan ske. I det omfang der måtte forekomme direkte omkostninger 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.

or TSO in question conditions the supply on the Buyer paying a connection fee, causing an expansion of the electricity grid and/or accepting time consumption/costs for expansion of the electricity grid before connection can take place. To the extent that there may be direct costs for connection to DSO or TSO, the Buyer must bear such costs. Any potential bidder is entitled to contact DSO/TSO to initiate the investigations in connection with the fulfilment of the present conditions.

6.7.2 *Tilladelse iht. Investerings screeningsloven:* Hvis Køber er omfattet af Investerings screeningslovens 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 permit from the Danish Business Authority to acquire the Property, the Buyer must immediately after signing the Agreement commence the work of obtaining the permit without delay of the process. The Buyer must inform the Seller immediately after obtaining a license or refusal thereof with a copy of the license or refusal. If it turns out that a license is not required, this obligation lapses.

6.7.3 *Gennemførelsen af tilfredsstillende due diligence:* Køber skal straks efter Aftalens underskrivelse påbegynde en due diligence-undersøgelse af Ejendommen, herunder af juridiske, ejendomsretlige, miljømæssige, jordbundsmæssige og tekniske forhold. Resultatet skal være tilfredsstillende for Køber og må ikke afdække forhold, som kan besværliggøre eller fordyre købers datacenterprojekt væsentligt. Køber skal inden 5 hverdage efter udløbet af Forundersøgelsesperioden skriftligt meddele Sælger, hvis resultatet ikke er tilfredsstillende, ellers anses due diligence-processen for at

Completion of Satisfactory Due Diligence: The Buyer must begin a due diligence investigation of the Property immediately after the Agreement is signed, including legal, environmental, soil, and technical aspects. The result must be satisfactory to the Buyer and must not uncover any issues that could significantly complicate or increase the costs of the Buyer's data center project. The Buyer must notify the Seller in writing within 5 working days after the expiry of the Due Diligence Period if the result is not satisfactory, otherwise the due diligence process is deemed to have been satisfactory. If the result is not satisfactory, the Buyer may decide to let the



have været tilfredsstillende. Hvis resultatet ikke er tilfredsstillende kan Køber beslutte at lade Aftalen bortfalde. Køber afholder samtlige omkostninger ved gennemførelsen af sin due diligence.

Agreement lapse. The Buyer bears all costs of conducting its due diligence.

- 6.8 Hvis Sælger inden udløbet af Forundersøgellesperioden konstaterer forhold eller omstændigheder i forbindelse med Opfyldelsen af Aftalen, som efter Sælgers skøn pålægger Sælger store omkostninger eller gør det særdeles byrdefuldt for Sælger at opfylde Aftalen, er Sælger berettiget til at undlade at tildele Køber Optionen og dermed lade Aftalen bortfalde, uden Parterne er hinanden noget skyldigt.

If, before the expiry of the Preliminary Investigation Period, the Seller discovers conditions or circumstances in connection with the fulfilment of the Agreement which, in the Seller's opinion, impose high costs on the Seller or make it particularly burdensome for the Seller to fulfil the Agreement, the Seller is entitled to refrain from granting the Buyer the Option and thereby allow the Agreement to lapse without any commitments towards each other.

7. IKRAFTTRÆDELSE AF KØBERET (OPTION)

ENTRY INTO FORCE OF THE PURCHASE RIGHT (OPTION)

- 7.1 Købers køberet ("Option") træder i kraft, når:
- 7.1.1 Forundersøgellesperioden er udløbet, medmindre Køber inden 5 hverdage efter udløbet af Forundersøgellesperioden meddeler Sælger, at resultatet af Købers due diligence, jf. pkt. 6.7.3 ikke er tilfredsstillende, hvorfor Aftalen skal bortfalde og
- 7.1.2 Sælger inden 5 hverdage efter modtagelse af meddelelse efter pkt. 6.7.3 bekræfter, at Sælger frafalder sin ret iht. pkt. 6.8 til at lade Aftalen bortfalde.
- 7.2 Hvis Sælger, efter at Optionen er trådt i kraft, konstaterer forhold eller omstændigheder i forbindelse med opfyldelsen af Aftalen, som efter Sælgers skøn pålægger Sælger store omkostninger eller gør det særdeles byrdefuldt for Sælger at opfylde Aftalen, er

Buyer's purchase right ('Option') enters into force when:

The Preliminary Investigation Period has expired, unless the Buyer notifies the Seller within 5 working days after the expiry of the Preliminary Investigation Period that the result of the Buyer's due diligence, see clause 6.7.3, is not satisfactory and the Agreement must therefore lapse and

The Seller confirms, within 5 working days of receipt of the notice under clause 6.7.3, that the Seller waives its right under clause 6.8 to let the Agreement lapse.

If, after the Option has entered into force, the Seller discovers conditions or circumstances in connection with the fulfilment of the Agreement which, in the Seller's opinion, impose high costs on the Seller or make it extremely burdensome for the Seller to fulfil the Agreement, the Seller is entitled to let the



Sælger berettiget til at lade Aftalen bortfalde. I det tilfælde refunderer Sælger alle de af Køber betalte Optionspræmier. Købers øvrige omkostninger dækkes ikke.

Agreement lapse. In that case, the Seller shall refund all Option premiums paid by the Buyer. The Buyer's other costs are not covered.

7.3 Når Optionen er trådt i kraft, er Køber berettiget til for egen regning at lade Optionen tinglyse på Ejendommen.

When the Option has entered into force, the Buyer is entitled to have the Option registered on the Property at its own expense.

8. BETALING AF OPTIONSPRÆMIE

PAYMENT OF OPTION PREMIUM

8.1 Når Optionen er trådt i kraft, skal Køber betale optionspræmier iht. nærværende pkt. 8 som kompensation for Optionen for hver seks måneders periode, hvor Optionen er i kraft ("Optionsperiode"). Optionen løber over maksimalt tre Optionsperioder.

When the Option becomes effective, the Buyer shall pay an option premium in accordance with this clause 8 as compensation for the Option for each six-month period during which the Option is in effect ("Option Period"). The option runs for a maximum of three Option Periods.

8.2 Optionspræmien udgør 10 % af Den Forventede Købesum med tillæg af moms ("Optionspræmie"), pr. Optionsperiode. Sælger udsteder faktura til Køber for betaling af hver Optionspræmie.

The option premium amounts to 10% of the Expected Purchase Price plus VAT ("Option Premium") per Option Period. The Seller issues an invoice to the Buyer for payment of each Option Premium.

8.3 Når Optionen er trådt i kraft, udsteder Sælger faktura for Optionspræmien for første Optionsperiode. Fakturaen skal forfalde til betaling 5 hverdage efter udstedelse. Hvis Køber udnytter Optionen inden den første Optionspræmie forfalder til betaling, skal Køber ikke betale Optionspræmie.

When the Option becomes effective, the Seller issues an invoice for the Option Premium for the first Option Period. The invoice is due for payment 25 business days after issue. If the Buyer exercises the Option before the first Option Premium is due for payment, the Buyer is not to pay the Option Premium.

8.4 Senest 5 hverdage inden en Optionsperiode udløber, skal Køber skriftligt meddele Sælger, om Køber ønsker at igangsætte en ny Optionsperiode. Sælger udsteder herefter faktura for Optionspræmien for den kommende Optionsperiode, som forfalder til betaling 5 hverdage efter den nye Optionsperiodes igangsættelse.

No later than 5 business days before the expiry of an Option Period, the Buyer must notify the Seller in writing whether the Buyer wishes to initiate a new Option Period. The Seller will then issue an invoice for the Option Premium for the upcoming Option Period, which falls due five business days after the start of the new Option Period.



- 8.5 Såfremt Køber er i restance med en eller flere Optionspræmier, kan Optionen ikke udnyttes.
- If the Buyer is in arrears with one or more Option Premium payments, the Option cannot be exercised.
- 8.6 I tilfælde af, at Køber er i restance med betaling af en eller flere Optionspræmier, er Sælger berettiget til skriftligt at påkræve, at restancen indfries inden for 5 hverdage fra modtagelsen af påkravet. Såfremt restancen ikke indfries inden for den angivne frist, bortfalder Aftalen uden yderligere varsel, og Køber har ikke krav på tilbagebetaling af allerede betalte Optionspræmier.
- In the event that the Buyer is in arrears with payment of one or more Option Premiums, the Seller is entitled to demand in writing that the arrears are paid within five working days from receipt of the demand. If the arrears are not paid within the stated deadline, the Agreement will lapse without further notice, and the Buyer is not entitled to a refund of any Option Premiums already paid.
- 8.7 Hvis Køber ikke har givet meddelelse iht. pkt. 8.4 bortfalder Aftalen uden videre. Køber er dog fortsat forpligtet til at betale forfaldne optionspræmier, jf. pkt. 8.
- If the Buyer has not given notice in accordance with clause 8.4, the Agreement will lapse without further notice. However, the Buyer is still obliged to pay due option premiums, cf. clause 8.
- 8.8 Såfremt Køber udnytter Optionen og Ejendommen overdrages, refunderes senest 4 uger efter Overtagelsesdagen til Køber halvdelen af alle de betalte Optionspræmier uagtet hvem der har betalt dem.
- If the Buyer exercises the Option and the Property is transferred, half of all Option Premiums paid by the Buyer will be refunded no later than four weeks after the Transfer Date.
- 9. UDNYTTELSE AF OPTION**
- EXERCISE OF OPTION**
- 9.1 Når Optionen er trådt i kraft, og følgende betingelser er opfyldt eller bort-/fracfaldet, kan Køber give meddelelse til Sælger om, at Køber ønsker at udnytte Optionen:
- When the Option becomes effective and the following conditions have been fulfilled or cancelled, the Buyer may notify the Seller that the Buyer wishes to exercise the Option:
- 9.1.1 Lokalplan er vedtaget i overensstemmelse med pkt. 6.6.1.
- Local plan is adopted in accordance with section 6.5.
- 9.1.2 Ejendommen er udstykket i overensstemmelse med pkt. 6.6.2.
- The property is parceled out in accordance with clause 6.5.2.
- 9.1.3 Dokumentation for levering af elektricitet er indhentet i overensstemmelse med pkt. 6.7.1.
- Documentation for the supply of electricity has been obtained in accordance with clause 6.7.1.



- 9.1.4 Køber har opnået tilladelse til investeringen i henhold til Investeringscreeningsloven i overensstemmelse med pkt. 6.7.2. Hvis forpligtelsen er bortfaldet, bortfalder denne betingelse ligeledes.
- 9.1.5 Køber har gennemført tilfredsstillende due diligence-proces i overensstemmelse med 6.7.3.
- 9.2 Når Sælger har modtaget meddelelse iht. pkt. 9.1, skal Sælger inden 5 hverdage oplyse, om Sælger frafalder sin ret iht. pkt. 7.2 til at lade Aftalen bortfalde, eller om overdragelsen kan gennemføres. Hvis sælger endnu ikke kan frafalde sin ret til at lade Aftalen bortfalde, er Sælger berettiget til at udskyde fristen for enten at frafalde eller fastholde sin ret iht. pkt. 7.2 med én måned ad gangen, dog højst i 6 måneder.
- 9.3 Køber kan meddele Sælger, at forpligtelser i pkt. 6.6.1 og 6.7.1 ikke skal opfyldes, hvorved den relevante betingelse i pkt. 9.1 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. 6.7.3 og betingelsen i pkt. 9.1.5 bortfalder.
- 9.4 Optionen kan ikke overdrages medmindre det sker iht. pkt. 17.

The Buyer has obtained authorisation for the investment under the Danish Investment Screening Act in accordance with clause 6.6.2. If the obligation has lapsed, this condition also lapses.

The Buyer has conducted a satisfactory due diligence process in accordance with clause 6.6.3.

When the Seller has received notification in accordance with clause 9.1, the Seller must inform within five working days whether the Seller waives its right in accordance with clause 7.2 to let the Agreement lapse or whether the transfer can be completed. If the Seller cannot yet waive its right to let the Agreement lapse, the Seller is entitled to postpone the deadline for either waiving or maintaining its right under clause 7.2 by one month at a time, but for a maximum of 6 months.

The Buyer may notify the Seller that the obligations in clauses 6.6.1 and 6.7.1 are not to be fulfilled, whereby the relevant condition in clause 9.1 is also waived. However, it is a prerequisite for this that the Seller accepts this. The Buyer may also notify that the Buyer does not wish to carry out a due diligence process, whereby the obligation under clause 6.6.3 and the condition in clause 9.1.5 lapses.

The Option cannot be assigned unless in accordance with clause 17.

10. AFTALENS BORTFALD

Hvis Aftalen ikke af anden grund er bortfaldet eller ophørt inden, og hvis Optionen ikke er udnyttet senest 18 måneder efter, at Optionen er trådt i

TERMINATION OF THE AGREEMENT

If the Agreement has not lapsed or terminated for any other reason and if the Option is not exercised within 18 months after the Option becomes effective under clause 7,



kraft, jf. pkt.7, bortfalder Aftalen uden, at nogen af Parterne er hinanden noget skyldige. Køber er dog fortsat forpligtet til at betale forfaldne optionspræmier, jf. pkt. 8.

the Agreement lapses without either Party being liable to the other. However, the Buyer remains obligated to pay any due Option Premiums pursuant to clause 8.

11. OVERTAGELSESDAG

DATE OF TRANSFER

11.1 Overtagelsesdagen fastsættes til den 1. i den anden måned efter, at Sælger har modtaget skriftlig meddelelse fra Køber om, at Optionen udnyttes og Sælger ikke lader Aftalen bortfalde, iht. pkt. 9.2. ("Overtagelsesdagen"). Hvis meddelelse f.eks. modtages den 15. april, fastsættes Overtagelsesdagen til den 1. juni.

The Takeover Date is set to the first day of the second month after the Seller has received written notice from the Buyer that the Option is exercised, and the Seller does not allow the Agreement to lapse in accordance with clause 9.2 (the 'Takeover Date'). For example, if notice is received on 15 April, the Takeover Date is set to 1 June.

11.2 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.

From the Takeover Date, the Property will be for the Buyer's account and risk in every respect and such that the Buyer from the Takeover Date will bear all taxes, duties and costs relating to the Property.

12. KØBESUM

PURCHASE PRICE

12.1 Købesummen udgør minimum kr. 105 med tillæg af moms pr. m² for de dele af Ejendommen, der iht. bilag 1.3 er beliggende øst for Rigavej. For de dele af Ejendommen, der iht. bilag 1.3 er beliggende vest for Rigavej, udgør købesummen minimum kr. 85 med tillæg af moms pr. m².

The purchase price is minimum DKK 105 plus VAT per m² for the parts of the Property located east of Rigavej according to Appendix 1.3. For the parts of the Property that according to Appendix 1.3 are located west of Rigavej, the purchase price is minimum DKK 85 plus VAT per m².

12.2 Den Forventede Købesum

Expected Purchase Price

12.2.1 Idet Ejendommen endnu ikke er særskilt matrikuleret, opgøres den forventede købesum ("Den Forventede Købesum") på baggrund af Købers bud og det Forventede Areal, som:

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



	<p>(Antal m² x kr. 105) + (Antal m² x kr. 85) + moms (25 %) = Den Forventede Købesum inkl. moms.</p>	<p>(Number of m² x DKK 105) + (Number of m² x DKK 85) + VAT (25 %) = The Expected Purchase Price including VAT.</p>
12.3	<p><u>Den Endelige Købesum</u></p>	<p><u>The final Purchase Price</u></p>
12.3.1	<p>Når det Endelige Areal er kendt, skal købesummen reguleres forholdsmæssigt på baggrund af ovennævnte m²-priser og det Endelige Areal. Den endelige købesum (den "Endelige Købesum") fastsættes således til (Antal m² x kr. 105) + (Antal m² x kr. 85) + moms (25 %) = Endelige Købesum inkl. moms.</p>	<p>When the Final Area is known, the purchase price must be adjusted proportionately based on the above-mentioned m² prices and the Final Area. The final purchase price (the "Final Purchase Price") is thus determined as (Number of m² x DKK 105) + (Number of m² x DKK 85) + VAT (25%) = Final Purchase Price VAT inclusive.</p>
12.3.2	<p>Selvom grundene er udbudt til en fastsat minimumspris, er kommunen 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.</p>	<p>Although the plots are offered at a specified minimum price, the municipality is not obligated to sell the plots at the offered price, and the bidder (buyer) is not precluded from making a higher purchase offer than the specified price.</p>
12.4	<p><u>Berigtigelse af købesum</u></p>	<p><u>Settlement of Purchase Price</u></p>
12.4.1	<p>Når Køber har meddelt Sælger, at Optionen udnyttes, fremsender Sælger faktura for Den Endelige Købesum til Køber. Fakturaen forfalder til betaling 5 hverdage efter fakturadatoen. Når fakturaen er betalt, påbegynder Sælger berigtigelsen iht. pkt. 22.</p>	<p>When the Buyer has notified the Seller that the Option is exercised, the Seller will send an invoice for the Final Purchase Price to the Buyer. The invoice is due for payment five business days after the invoice date. When the invoice has been paid, the Seller will begin the rectification in accordance with clause 22.</p>
12.5	<p><u>Vilkår</u></p>	<p><u>Terms</u></p>
12.5.1	<p>Såfremt betaling iht. pkt. 12.4.1 ikke sker rettidigt, er Sælger berettiget til at hæve handlen, uden der sker tilbagebetaling af betalte optionspræmier eller dækning af Købers omkostninger i øvrigt.</p>	<p>If the payment in accordance with clause 12.4.1 is not made on time, the Seller is entitled to terminate the transaction without repayment of paid option premiums or coverage of the Buyer's costs in general.</p>
12.5.2	<p>Hvis Købers adkomst på Ejendommen mod forventning ikke kan tinglyses frit for præjudicerende retsanmærkninger inden for 3 måneder fra</p>	<p>If, contrary to expectations, the Buyer's title to the Property cannot be registered free of prejudicial legal notices within three months from the Takeover Date, the Buyer is entitled</p>



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

to terminate the Agreement, demand the return of the property and demand repayment of the purchase price and option premiums. In addition, the Buyer's costs are not covered.

12.5.3 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.

13. GÆLD UDEN FOR KØBESUMMEN

DEBT OUTSIDE THE PURCHASE PRICE

13.1 Køber overtager ingen gældsposter uden for købesummen.

The Buyer does not assume any liabilities outside the purchase price.

14. FORDELING AF KØBESUMMEN

DISTRIBUTION OF THE PURCHASE PRICE

14.1 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 remains undeveloped and is transferred without equipment or installations, the entire purchase price is allocated to the land of the Property in accordance with section 45(2) of the Depreciation Act.

15. FÆLLESUDGIFTER

SERVICE CHARGES

15.1 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 opkrævet en forholdsmæssig andel af fællesudgifterne 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.



- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 Fællesudgiften kan på intet tidspunkt nedsættes til et beløb, der er lavere end udgiften pr. 1. januar 2015 (0,15 kr./m²).
- The service charge can never be reduced to an amount lower than the expense as of January 1, 2015 (DKK 0.15/m²).
- 15.5 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.
- 15.6 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.
- 16. ELLER ORDRE**
- OR ORDER CLAUSE**
- 16.1 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, whereby the Buyer is entitled to replace itself and insert another independent legal entity as the contracting party. At the time of substitution, the Buyer or a company in the Buyer's group must have controlling influence (meaning more than 50% of the share capital or voting rights) over the independent legal entity who replaces the Buyer as the contracting party.
- 16.2 Eller ordre-bestemmelsen kan udnyttes én gang, hvorefter retten
- The "or order" provision may be utilized once, after which the right lapses. The



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

provision must be exercised no later than 20 days prior to the Takeover Date, otherwise, the right will lapse.

Såfremt eller ordre-bestemmelsen i pkt. 16.1 udnyttes, indestår Køber som selvskyldnerkautionist for Aftalens opfyldelse på vegne af den nyindsatte Køber.

If the "or order" clause in clause 16.1 is exercised, the Buyer guarantees the performance of the Agreement on behalf of the new Buyer as a personal guarantor.

17. OVERDRAGELSE TIL TREDJEPART OG CHANGE OF CONTROL

ASSIGNMENT OF AGREEMENT TO THIRD PARTY AND CHANGE OF CONTROL

17.1 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 Optionen er udnyttet eller Ejendommen er overtaget, eller

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

2) At gennemføre en Change of Control af Køber, som defineret i pkt. 17.2,

to effect a Change of Control of the Buyer as defined in Clause 17.2,

(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. 17.3 til at modsætte sig Overdragelsen.

the Buyer shall be entitled to do so, unless the Seller has Significant Reasons, as defined in clause 17.3, to object to the Assignment.

17.2 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 kapitalandelene 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.



- 17.3 "Vægtige Grunde" omfatter, men er ikke begrænset til tilfælde, hvor, efter Sælgers ensidige skøn, den købende, jf. 17.1.1) part, indtrædende køber, jf. pkt. 17.1.1), eller den den/de juridiske eller fysiske personer, som overtager den direkte eller indirekte bestemmende indflydelse over Køber, jf. pkt. 17.1.3) (samlet defineret som den "Indtrædende Part") ikke har den nødvendige finansielle soliditet eller manglende relevant branchekendskab til Købers projekt for Ejendommen.
- 17.4 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.
- 17.5 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.
- 17.6 Senest 4 uger efter at Sælger har modtaget tilstrækkelige oplysninger om den Indtrædende Part, jf. pkt. 17.4-17.5, 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.
- 17.7 Hvis Sælger accepterer overdragelsen, udarbejder Sælger en allonge ("Allongen") til Aftalen vedrørende Overdragelsen, som skal underskrives af Sælger, Køber og den Indtrædende
- "Significant Reasons" include, but are not limited to, cases where, at the Seller's sole discretion, the purchasing party, cf. clause 17.1.1), the subrogating buyer, cf. 17.1.2), or the legal or natural person(s) who assume the direct or indirect controlling influence over the Buyer, cf., 17.1.3) (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.
- If the Buyer wishes to exercise the right to effect an Assignment, the Buyer shall send a request to the Seller along with sufficient information enabling the Seller to assess the Incoming Party.
- 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.
- No later than 4 weeks after the Seller has received sufficient information about the Incoming Party, cf. clauses 17.4-17.5, 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.
- 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



- Part for at effektuere Overdragelsen og den Indtrædende Parts tiltrædelse af Aftalen.
- 17.8 Sælger kan forlænge fristen iht. pkt. 17.6 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.
- 17.9 Såfremt Køber ønsker at udnytte overdragelsesretten i nærværende pkt. 17, 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. 17.4 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.
- 17.10 Når Allongen er underskrevet af alle parter og gebyrerne betalt, er Køber frigjort fra Aftalen.
- 17.11 Frister i Aftalen ændres ikke ved overdragelsen af Aftalen, og løber således fra samme tidspunkter som før overdragelsen.
- 17.12 Allerede betalte Optionspræmier refunderes ikke fra Sælger til Køber i tilfælde af overdragelsen af Aftalen.
- 17.13 Ud over iht. pkt. 16- 17 må ingen af Parterne overdrage deres rettigheder eller forpligtelse iht. Aftalen uden forudgående skriftligt samtykke fra den anden Part.
- order to effectuate the Assignment and the Incoming Party's accession to the Agreement.
- The Seller may extend the deadline pursuant to clause 17.6 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.
- Should the Buyer wish to exercise the assignment right under this clause 17, 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 17.4, 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.
- Once the Addendum has been signed by all parties and the fees have been paid, the Buyer shall be released from the Agreement.
- 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.
- Any option premiums already paid shall not be refunded by the Seller to the Buyer in the event of an Assignment of the Agreement.
- Apart from this clause 16- 17, neither Party may assign their rights or obligations under the Agreement without prior written consent from the other Party.



- 17.14 Køber accepterer, at overdragelsesbegrænsningen i pkt. 17 kan tinglyses på Ejendommen.
- The Buyer accepts that the assignment restriction in article may be registered against the Property.
- 18. VIDERESALG**
- RESALE**
- 18.1 Indholdet i pkt. 18 gør sig gældende ved videresalg der ikke er omfattet af pkt. 17.
- The content of section 18 applies to resale not covered by section 17.
- 18.2 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. Optionspræmier tilbagebetales ikke.
- If the Buyer wishes to resell all or part of the Property in an undeveloped condition, i.e. before a licence to occupy any buildings/facilities on the Property has been obtained, the Buyer is obliged to first offer the Seller the Property in writing at [80] % of the Final Purchase Price plus VAT and without any additional charges. Option premiums are not refundable.
- 18.2.1 Sælger, som køvende part iht. pkt. 18, 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. 18 bortfaldet og Køber, som sælgende part iht. pkt. 18, kan videresælge Ejendommen.
- The Seller, as the buying party under clause 18, must accept the offer within two months from the time when the offer is made to the Seller. If the Seller has not declared that the Seller wishes to exercise the offer within this deadline, the Seller's rights under clause 16 will lapse and the Buyer, as the selling party under clause 18, may resell the Property.
- 18.2.2 Hvis Sælger, som køvende part iht. pkt. 18, accepterer tilbuddet, overtager Sælger Ejendommen 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 og tinglysningsafgift.
- If the Seller, as the purchasing party in accordance with clause 18, accepts the offer, the Property will be transferred to the Seller on the first day of the second month after the offer is accepted. The parties are obliged to register the deed as soon as possible. The Buyer is responsible for and bears the costs of completion and registration fee.
- 18.2.3 På overtagelsesdagen ved overdragelse efter pkt. 18 skal Ejendommen være ryddet og bragt tilbage i den stand, som den var i på
- On the takeover date in connection with a transfer under clause 16, the Property must be cleared and restored to the condition it was on the Takeover Date, and all



- 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.
- 18.2.4 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.
- 18.3 Køber accepterer, at bestemmelserne om begrænsning af videresalg kan tinglyses på Ejendommen.
- 19. BYGGEPLIGT**
- 19.1 Køber er forpligtet til at fremme opførelsen af et eller flere datacenteranlæg på Ejendommen mest muligt.
- 19.2 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.
- 19.3 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.
- 19.4 Hvis byggearbejdet ikke er afsluttet efter udløbet af en frist iht. pkt. 19.2-
- 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.
- The Buyer, as the selling party in accordance with clause 18, will not be able to claim reimbursement for any part of the expenses the Buyer may have incurred in connection with the purchase of or as owner of the Property, and thus no refund statement is prepared.
- The Buyer accepts that the provisions on limitation of resale may be registered against the Property.
- BUILDING OBLIGATION**
- The Buyer is obligated to promote the construction of one or more data center facilities on the Property as much as possible.
- 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.
- 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.
- If the construction work has not been completed after the expiry of a deadline in



- 19.3, 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. Optionspræmier tilbagebetales ikke.
- 19.5 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 tilbagekøbsretten, er Sælgers tilbagekøbsret efter pkt. 19 bortfaldet.
- 19.6 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.
- 19.7 Sælger kan forlænge tilbagekøbsretten med 1 år ad gangen, hvis særlige omstændigheder gør sig gældende. Sælgers tilbagekøbsret efter pkt. 19 bortfalder ikke uanset at der er meddelt en eller flere forlængelser af byggefristen.
- 19.8 På overtagelsesdagen ved overdragelse efter pkt. 19 skal Ejendommen være ryddet og bragt tilbage i den stand, som den var i Overtagelsesdagen og alle hæftelser i Ejendommens tingbog skal være afløst. Sælger har som købende part iht. pkt. 19, ret til at foretage et efter Sælgers skøn passende tilbagehold i købesummen
- accordance with clauses 19.2-19.3, 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. Option premiums are not refundable.
- 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, the Seller's right of repurchase under clause 15 has lapsed.
- 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.
- The Seller may extend the repurchase right by one year at a time if special circumstances apply. The Seller's repurchase right under clause 15 does not lapse even if one or more extensions of the construction deadline have been granted.
- On the transfer date in connection with a transfer under clause 15, 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 19, is entitled to withhold the purchase price at the Seller's discretion until the Property has been



indtil Ejendommen er bragt tilbage i den stand, som den var i på Overtagelsesdagen.

restored to the condition it was in on the Takeover Date.

19.9 Køber vil, som sælgende part iht. pkt. 19, 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 19, 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.

19.10 Køber accepterer, at tilbagekøbsretten kan tinglyses på Ejendommen.

The Buyer accepts that the repurchase right may be registered against the Property.

20. SÆLGERS ANSVAR

SELLER'S LIABILITY

20.1 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.

20.2 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.

20.3 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

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



foretage due diligence-undersøgelser for at sikre sig et fuldstændigt billede af Ejendommens tilstand og eventuelle begrænsninger.

ensure a complete understanding of the Property's condition and limitations, if any.

21. REFUSION

- 21.1 Med Overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse over Ejendommens indtægter og udgifter.
- 21.2 Refusionssaldoen berigtiges ved kontant betaling.
- 21.3 Sælgers advokat udarbejder refusionsopgørelse senest 4 uger efter Overtagelsesdagen. Saldoen på refusionsopgørelsen betales kontant senest 10 hverdage efter refusionsopgørelsens fremsendelse.

REIMBURSEMENT

- As of the Takeover Date, a customary reimbursement statement regarding the Property's income and expenses will be prepared.
- The reimbursement balance is settled by cash payment.
- The Seller's attorney will prepare the reimbursement statement no later than 4 weeks 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.

22. SKØDE

- 22.1 Skøde skal være klar til underskrivelse senest 10 hverdage før Overtagelsesdagen.
- 22.2 Køber og Sælger er pligtige til at underskrive skødet senest 5 hverdage efter, at skødet er klar til underskrivelse.
- 22.3 Tinglysningsafgift til tinglysning af skøde afholdes af Køber. Tinglysningsafgift skal deponeres hos Sælgers advokat på anfordring.
- 22.4 Sælgers advokat anmelder skøde til tinglysning hurtigst muligt efter, at alle parter har signeret skødet og Køber

DEED

- The deed must be ready for signing no later than 10 business days before the Takeover Date.
- The Buyer and Seller are obligated to sign the deed no later than 5 business days after the deed is ready for signing.
- 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.
- The Seller's lawyer registers the deed for registration as soon as possible after all parties have signed the deed and the Buyer has



har deponeret tinglysningsafgiften på Købers advokats klientkonto.

deposited the registration fee in the Buyer's lawyer's client account.

23. OMKOSTNINGER

COSTS

23.1 Omkostninger til udarbejdelse af Aftalen og handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde og tinglysningsmæssige ekspeditioner afholder 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.

24. ERKLÆRING IHT. SOMMERHUSLOVEN

DECLARATION UNDER THE SUMMERHOUSE ACT

24.1 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.

25. LOVVALG, VÆRNETING OG SPROG

CHOICE OF LAW, JURISDICTION, AND LANGUAGE

25.1 Aftalen er underlagt og skal fortolkes i henhold til dansk ret.

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

25.2 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.

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.

25.3 Aftalen foreligger i en dansk og engelsk udgave. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem de udgaver, skal den danske udgave være gældende.

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



26. BILAG

Bilag 1.3	oversigt over Hovedejendommen
Bilag 3.2.1a	Lokalplan 200, Business Park Falster – Erhvervs-park ved afkørsel 43
Bilag 3.2.1b	Lokalplan 167, Erhverv ved Nørre Alslev
Bilag 3.2.1c	Forslag til lokalplan 232
Bilag 3.5.1a	Geoteknisk rapport fra HASBO af 11. august 2014
Bilag 3.5.1b	Geoteknisk evaluering fra Niras A/S af 27. august 2014
Bilag 3.6.1	Jordforureningsattest af 30. juli 2024
Bilag 5.1	Udskrift af Hovedejendommens tingbog

APPENDICES

Appx 1.3	Overview of the Main Property
Appx 3.2.1a	Local Plan 200, Business Park Falster – Business Park near exit 43
Appx 3.2.1b	Local Plan 167, Business at Nørre Alslev
Appx 3.2.1c	Proposal for Local Plan 232
Appx 3.5.1a	Geotechnical report by HASBO dated August 11, 2014
Appx 3.5.1b	Geotechnical evaluation by Niras A/S dated August 27, 2014
Appx 3.6.1	Soil contamination certificate dated July 30, 2024
Appx 5.1	Extract from the Main Property's land register

27. UNDERSKRIFTER

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

SIGNATURES

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:



GULDBORGSUND

Dato/date:

Dato/date:

På vegne af Køber/on behalf
of the Buyer:

På vegne af Køber/on behalf of the
Buyer:
