

25. marts 2009  
mla

Fredericia Kommune  
Att.: borgmester Uffe Steiner Jensen  
Gothersgade 20  
7000 Fredericia

**REALDANIA  
AREALUDVIKLING**

Nicolai Eigtveds Gade 28  
1402 København K

T 70 11 66 66  
F 33 88 52 92  
E [mla@rdau.dk](mailto:mla@rdau.dk)  
W [www.rdau.dk](http://www.rdau.dk)

Tak for brev af 23. marts 2009 vedrørende forespørgsel om tillægsaftale.

Realdania Arealudvikling deler Fredericia kommunes opfattelse af, at det på baggrund af de foretagne analyser og forundersøgelser vil være naturligt, at Realdania Arealudvikling gør købsaftale med Yara endelig. For så vidt angår købsaftalerne med ADP, er det vor opfattelse, at det samme forhold gør sig gældende for købsaftalen vedrørende ADP/ Kemira grunden øst for gammel havn. For så vidt angår køberetsaftalen med ADP vedrørende arealerne, hvorpå skibsværftet pt. er beliggende, finder Realdania Arealudvikling ingen grund til at foretage sig yderligere, idet der er tale om en køberetsaftale, der tillige indeholder en købepligt for Realdania Arealudvikling.

Fredericia kommunes forslag om at udarbejde et tillæg til partnerskabsaftalen, finder Realdania Arealudvikling hensigtsmæssig i relation til at regulere en situation, hvor det – mod forventning – måtte vise sig at partnerskabsaftalens forudsætninger vedrørende arealernes udnyttelse af den ene eller anden grund ikke kan realiseres fuldt ud.

Der vedlægges et underskrevet eksemplar af en sådan tillægsaftale med henblik på, at få Fredericia kommunes stillingtagen hertil. Alt under forbehold af, at byrådet kan tilslutte sig denne.

Med venlig hilsen



Mette Lis Andersen



**TILLÆG II TIL PARTNERSKABSAFТАLE AF 09.06.2008**

mellem

**Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling A/S  
(i det følgende fillige parterne)**

**1. Baggrund og formål med tillægsaftalen.**

I Realdania Arealudviklings aftaler med Kemira GrowHow Danmark A/S, nu Yara Danmark Oy (i det følgende Yara) og Fredericia Havn A/S/Fredericia Havn Ejendomme I A/S (i det følgende ADP) er det en betingelse, at Realdania Arealudvikling kan opnå sikkerhed for, at visse tiltag til afhjælpning af planlægnings-, sikkerheds- og miljømæssige forhold kan gennemføres og godkendes af relevante offentlige myndigheder.

Det fremgår af Partnerskabsaftalen, hvilke forudsætninger parterne havde om det samlede areals bebyggelse. For parternes forudsætninger omkring arealernes udvikling er det et grundlæggende vilkår, at der gennemføres sædvanlige planprocedurer i henhold til gældende lovgivning.

De nødvendige offentlige tilladelser kan ikke indhentes, førend partnerskabet / FredericiaC P/S har tilvejebragt en udviklingsplan for arealerne. Parterne er enige om, at Realdania Arealudvikling i forhold til Yara og ADP hæver ovennævnte betingelser, således at handlerne herefter bliver endelige, uagtet de relevante offentlige tilladelser ikke foreligger.

Nærværende tillæg II til partnerskabsaftale regulerer den situation, hvor det imod forventning skulle vise sig, at der af den ene eller anden årsag skulle indtræde begivenheder, der medfører, at parternes fælles vision, som beskrevet i partnerskabsaftalen, ikke kan realiseres fuldt ud.

**2. Fredericia Kommunes købepligt.**

- 2.1 Såfremt det måtte vise sig, at det ikke fuldt ud er muligt at realisere parternes forudsætninger og vision for det samlede areal, alt som angivet ovenfor under pkt. 1, er det mellem Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling aftalt, at kommunen efter påkrav fra Realdania Arealudvikling har pligt til at købe op til 24% af aktiekapitalen i FredericiaC P/S fra Realdania Arealudvikling, således at ejerskabet herefter mellem Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling vil være i forholdet op til 49/51. Påkrav i henhold til nærværende bestemmelse skal fremsættes senest 6 måneder efter, at Realdania Arealudvikling har fået viden om, at det ikke fuldt ud er muligt at realisere parternes forudsætninger og vision for det samlede areal som beskrevet i Partnerskabsaftalen.

**3. Vilkår for købepligten.**

- 3.1 I det omfang købepligten gøres gældende, fastsættes overtagelsesdagen til 2 måneder efter Realdania Arealudvikling har fremsat påkrav herom, idet følgende vilkår er aftalt for købepligtens gennemførelse:
- 3.2 Forud for aktieoverdragelsens gennemførelse foretages i FredericiaC P/S en i henhold til parternes aktiebesiddelse forholdsmæssig ligelig kapitalnedsættelse med en samlet kapitalafgang fra FredericiaC P/S på kr. 80 mio., hvorefter Realdania Arealudvikling modtager kr. 60 mio. og Fredericia Kommune modtager kr. 20 mio.
- 3.3 Aktierne værdiansættes herefter som følger:
- 3.3.1 En forholdsmæssig andel af den i FredericiaC P/S tilbageværende indskudte kapital (stiftelseskapital og arbejdskapital) på kr. 90 mio. Den forholdsmæssige andel af den tilbageværende kapital skal tillægges 7% renter p.a. med renters rente fra tidspunktet, hvor kapitalen blev indbetalt og til betalingen i henhold til nærværende tillægsaftale finder sted. Renter tilskrives hver den 30.06 og 31.12.
- 3.3.2 En forholdsmæssig andel af værdien af de i FredericiaC P/S apportindskudte grundarealer, andragende kr. 307 mio. Værdien af den forholdsmæssige andel

af de indskudte grundarealer skal tillægges 7% renter p.a. med renters rente fra tidspunktet, hvor apportindskuddet blev foretaget og til betalingen i henhold til nærværende tillægsaftale finder sted. Renter tilskrives hver den 30.06 og 31.12.

3.3.3 En forholdsmæssig andel af samtlige andre udgifter, hvad art tænkes kan, bortset fra udgifter til egen advokat, som Realdania Arealudvikling har haft i relation til ejerskabet af aktieposten i FredericiaC P/S indtil tidspunktet for afgivelse af påkrav. Betalingen sker med tillæg af renter 7% p.a. og med renters rente fra det tidspunkt, Realdania Arealudvikling A/S har afholdt de pågældende udgifter, til betalingen i henhold til nærværende tillægsaftale finder sted. Renter tilskrives hver den 30.06 og 31.12.

3.3.4 7% renter p.a. med renters rente af kr. 40 mio. svarende til forskellen mellem den ved kapitalnedsættelsen, jf. pkt. 3.2, til Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling foretagne udbetaling, idet renterne beregnes fra tidspunktet, hvor arbejdskapitalen blev indskudt i FredericiaC P/S og til kapitalnedsættelsen er gennemført. Renter tilskrives hver den 30.06 og 31.12.

3.4 Prisen på aktierne svarer herefter til summen af de efter pkt. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 og 3.3.4 fremkomne beløb.

3.5 Gøres købepligten gældende, før grundarealerne helt eller delvis er indskudt i FredericiaC P/S, indeholder købepligten tillige en pligt til at købe en forholdsmæssig andel af de ejendomme, som på dette tidspunkt ikke måtte være apportindskudt i FredericiaC P/S. Den forholdsmæssige del af den af Realdania Arealudvikling i forbindelse med køb af de endnu ikke apportindskudte ejendomme erlagte købesum forrentes med 7% p.a. og med renters rente fra Realdania Arealudviklings erlæggelsestidspunkt til betalingen i henhold til nærværende tillægsaftale finder sted. Renter tilskrives hver den 30.06 og 31.12.

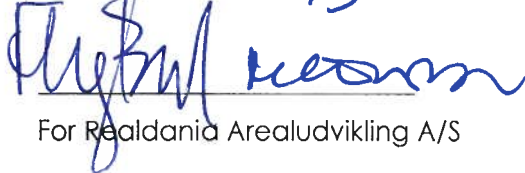
3.6 Om købesummens erlæggelse er følgende aftalt:

3.6.1 Fredericia Kommune er forpligtet til at anvende det i forbindelse med kapitalnedsættelsen i FredericiaC P/S modtagne beløb til berigtigelse af

købesummen over for Realdania Arealudvikling i forbindelse med aktiernes overdragelse.

3.6.2 Herefter er det mellem parterne aftalt, at Fredericia Kommune kan vælge at betale den resterende del af købesummen over en periode på ikke over 10 år i lige store årlige afdrag, idet restkøbesummen forrentes som angivet i 3.3.1 indtil betaling sker.

København, den 25/3 2009



For Realdania Arealudvikling A/S

Fredericia, den 2009

\_\_\_\_\_  
For Fredericia Kommune