

§ 289

Dnr KS 2020/00911-1.2.1

Beslut - Försäljning av dotterbolaget Gurkstadens Fastighets AB

Beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Bostads AB Mimer, org nr 556019-3384 får sälja Gurkstadens Fastighets AB, org nr 556720-3145, till köparen Aroseken Aktiebolag, org nr 556236-4884 i enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bostads AB Mimer och Aroseken Aktiebolag.
2. Bostads AB Mimer ska redovisa den slutliga köpeskillingen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet § 4.3 för Västerås Stadshus AB, så snart transaktionen är genomförd.

Särskilt yttrande

Anna Maria Romlid (V) inkommer med särskilt yttrande enligt följande:

"Vänsterpartiet vill se en stark allmännytta, med bostäder som människor har råd att efterfråga. Vänsterpartiet är kritiska till att Mimer säljer till en förlust på 15,7 mnkr. Vi vill understryka vikten av att Mimer ser över sina värderingsprinciper och upprättar en långsiktig strategi framgent."

Ärendebeskrivning

Bostads AB Mimers styrelse fattade vid styrelsemötet den 14 februari, § 20, beslut om försäljning av fastigheten Kraka 4 (fastigheten ligger i bolaget Gurkstadens Fastighets AB och benämns ofta Klippan och Klipper Hotell) samt fastigheten Klaudia 2 (Mimers gamla kontor vid klippans parkering)

Mimer köpte tidigare Klippan och Klipper Hotell 2016. När fastigheten köptes fanns en större plan med andra fastigheter runtomkring och vid den tidpunkten hade det passat bra för Mimer att bygga mer bostäder i citylägen, så kallade a-lägen. Nu har Mimer flera andra projekt på gång i centrala lägen bland annat Kvarteret Högne längs Koppbergsvägen och Mälarängen vid Kajstaden. Det bedöms därför bättre att satsa resurserna på att bygga bostäder i andra lägen. Detta för att få fram bostäder till bättre priser och för att fortsätta hålla en bra balans mellan vilka lägen Mimer finns i.

En andra orsak till beslutet att sälja fastigheten är att förutsättningarna för att fullfölja ursprunglig plan förändrats, detta då planerna för Bryggargården inte längre går att fullfölja samt att det visat sig svårt att få fram en lösning för Klippans parkering.

Stadsledningskontoret föreslår att bolaget får säljas trots att det innebär en förlust för Bostads AB Mimer på motsvarande 15,7 mnkr. Stadsledningskontoret anser att bolaget ska se över sina värderingsprinciper vid köp av fastigheter/bolag och att bolaget ska ha genomarbetad långsiktig strategi för att undvika liknade affärer fortsättningsvis.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Bostads AB Mimer, org nr 556019-3384 får sälja Gurkstadens Fastighets AB, org nr 556720-3145, till köparen Aroseken Aktiebolag, org nr 556236-4884 i enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bostads AB Mimer och Aroseken Aktiebolag.
2. Bostads AB Mimer ska redovisa den slutliga köpeskillingen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet § 4.3 för Västerås Stadshus AB, så snart transaktionen är genomförd.

Kopia till

Bostads AB Mimer



Kommunstyrelsen
Kennet Julin
Epost: kennet.julin@vasteras.se

Kopia till
Bostads AB Mimer

Kommunfullmäktige

Tjänsteutlåtande - Försäljning av dotterbolaget Gurkstadens Fastighets AB

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Bostads AB Mimer, org nr 556019-3384 får sälja Gurkstadens Fastighets AB, org nr 556720-3145, till köparen Aroseken Aktiebolag, org nr 556236-4884 i enlighet med Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bostads AB Mimer och Aroseken Aktiebolag.
2. Bostads AB Mimer ska redovisa den slutliga köpeskillingen i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet § 4.3 för Västerås Stadshus AB, så snart transaktionen är genomförd.

Ärendebeskrivning

Bostads AB Mimers styrelse fattade vid styrelsemötet den 14 februari, § 20, beslut om försäljning av fastigheten Kraka 4 (fastigheten ligger i bolaget Gurkstadens Fastighets AB och benämns ofta Klippan och Klipper Hotell) samt fastigheten Klaudia 2 (Mimers gamla kontor vid klippans parkering)

Mimer köpte tidigare Klippan och Klipper Hotell 2016. När fastigheten köptes fanns en större plan med andra fastigheter runtomkring och vid den tidpunkten hade det passat bra för Mimer att bygga mer bostäder i citylägen, så kallade a-lägen. Nu har Mimer flera andra projekt på gång i centrala lägen bland annat Kvarteret Högne längs Kopparbergsvägen och Mälarängen vid Kajstaden. Det bedöms därför bättre att satsa resurserna på att bygga bostäder i andra lägen. Detta för att få fram bostäder till bättre priser och för att fortsätta hålla en bra balans mellan vilka lägen Mimer finns i.

En andra orsak till beslutet att sälja fastigheten är att förutsättningarna för att fullfölja ursprunglig plan förändrats, detta då planerna för Bryggargården inte längre går att fullfölja samt att det visat sig svårt att få fram en lösning för Klippans parkering.

Stadsledningskontoret föreslår att bolaget får säljas trots att det innebär en förlust för Bostads AB Mimer på motsvarande 15,7 mnkr.

Stadsledningskontoret anser att bolaget ska se över sina värderingsprinciper vid köp av fastigheter/bolag och att bolaget ska ha genomarbetad långsiktig strategi för att undvika liknade affärer fortsättningsvis.

Beslutsmotivering

Marknaden har erbjudits att förvärva fastigheterna separat eller tillsammans. Mimer har uttryckt en ambition att sälja båda fastigheterna till samma köpare och då helst i form av en bolagsaffär där Klaudia 2 skulle överlåtas till Gurkstadens Fastighets AB.

Sammantaget har 22 intressenter kontaktats gällande ett förvärv. Två av dessa har visat intresse att fullfölja kontakten med konkret bud.

Inkomna bud låg i likvärdig nivå för totala affären, men avlagda bud avvek kraftigt i jämförelse mellan de enskilda fastigheterna. Utifrån detta beslöts att dela upp affären och erbjuda respektive budgivare den fastighet de indikerat störst intresse för. I denna dialog valde vinnande budgivare för Kraka 4 stå fast vid sitt bud samtidigt som budgivare 2 lämnade ett kraftigt reducerat bud för Klaudia 2. Givet detta så föreslog Mimer att gå vidare med försäljningen av Kraka 4, men att avvakta med Klaudia 2 då inkomna bud ligger betydande under tidigare genomförda värderingar för fastigheten. Vidare beslut för hantering av Klaudia 2 föreslås ses över under 2020.

Aroseken har lämnat ett bud för fastigheten på 28 750 000 kronor. Detta motsvarar 5 000 kronor per kvm BTA, förutsatt en total exploatering om 5 750 kvm BTA. Som tillägg har Aroseken också erbjudit en tilläggsköpeskillning om 5 000 kronor per ytterligare kvm BTA som kan skapas i kvarteret, utöver de 5 750 kvm som ligger till grund för budet. Aroseken har bekräftat att budet inte är villkorat med att köpeskillningen skall justeras om 5 750 kvm BTA inte erhålls.

Utvärdering av budet bedöms seriöst då det ligger i linje med de två värderingar Mimer låtit göra på fastigheten. Genomförda värderingar ligger i spannet 15 – 22 mkr samt 29 – 45 mkr. Värderingarna genomfördes innan Corona pandemin drabbade Sverige. Värderingsinstitutet har båda uttryckt svårigheter med att sätta en korrekt värdering då fastigheten är komplex på många vis. Utförda värderingar har därför gjorts utifrån lite olika antagande och då inkommit i skiftande nivåer.

Då Kraka 4 ligger i ett separat bolag, Gurkstadens Fastighets AB, rekommenderas att affären genomförs i en så kallad bolagsaffär. Det innebär att budet för fastigheten behöver justeras utifrån att Aroseken tar över bolagets balansräkning och då även åtaganden gällande bland annat skatter. I de förhandlingar som genomförts så är parterna eniga om att köpeskillningen justeras med avdrag för uppskjuten skatt med 8 % av skillnaden mellan överenskommet fastighetsvärde och fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde på tillträdesdagen. Köpeskillningen för bolaget bedöms efter justering bli 24,7 mkr.

Den som föreslås som köpare är Bostadsstiftelsen Aroseken. Stiftelsen bildades 1956 av Swedbank, Västerås Stad, ABB och ICA. Som de själva skriver i sitt bud ser de som sin uppgift då som nu att skapa ekonomiskt och geografiskt attraktiva boendalternativ för Västeråsaren. Deras verksamhet är uppdelad på två ben; Aroseken Egnahem som bygger och säljer nyproducerade villor, radhus samt bostadsrättslägenheter samt Aroseken Bostäder som äger, bygger och förvaltar traditionella hyreslägenheter, äldre bostäder och grupp bostäder i Västerås, för närvarande uppgår beståndet till ca 700 bostäder.

Aroseken har även varit med och utvecklat stadens centrum vid omvandlingen av kvarteret Kol med dess Nya Filmstad. Kvarteret Kol var ett nergånget kvarter som Aroseken utvecklat och gjort till en mötesplats i Västerås centrum. I samma anda planerar nu Aroseken utveckla Kraka 4.

Aroseken har visat att de är en stabil och långsiktigt lokal fastighetsutvecklare som värnar för en positiv utveckling av Västerås.

Aktieöverlåtelse mellan Bostads AB Mimer och Aroseken AB finns i bilaga.

Juridisk bedömning

Kommunstyrelsen är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

Ekonomisk bedömning

Gurkstadens Fastighets AB förvärvades av Bostads AB Mimer i slutet av 2016 till en köpeskilling om 40 mkr. Förvärvet baserades på en förväntad byggrätt på 8 000 kvm BTA vilket motsvarar 5 000 kr/kvm BTA, vilket är i linje med Arosekens bud per kvm.

Bolaget har inte haft någon näringsverksamhet under den tid Mimer ägt bolaget och därmed inte inbringat några intäkter. Under en period användes lokalerna som "byggbod" för renoveringen av kvarteren runt Svartån, vilket sparade pengar i projektet men detta bidrog inte till Gurkstadens Fastighets AB ekonomi.

Bolaget konsoliderats i Mimers koncern och har belastat koncernen med ungefär 2 mkr per år i form av driftkostnader och avskrivningar.

Vid en försäljning så kommer Mimers räkenskaper för 2020 påverkas med en reaförlust motsvarande 15,7 mkr kr samt så kommer balansomslutningen sjunka med motsvarande. Detta bedöms påverka Mimers avkastning på totalt kapital med ca 0,2 procentenheter för innevarande år. Då Gurkstadens Fastighets AB i Mimers långsiktiga prognos förväntats fortsätta bidra med ett negativt resultat så kommer prognosen för koncernen på sikt förbättras något. Förslagsvis så uppdateras Mimers prognos till Västerås stad vid nästa rapporteringstillfälle det vill säga resultatet för 2020 i tertial 2 rapporteringen och långsiktsprognoisen i samband med budgetrapporteringen i oktober.

Totalt har Bostads AB Mimer förlorat 23-24 mnkr under sin tid som ägare av Gurkstadens Fastighets AB dels som en engång effekt på 15,7 mnkr vid försäljningen samt 2 mnkr per år som resultatförs under 4 år.

Hållbar utveckling

Perspektivet ej relevant med anledning av ärendets karaktär och innehåll.

BOSTADSAKTIEBOLAGET MIMER

och

AROSEKEN AKTIEBOLAG

har träffat följande

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

avseende

samtliga aktier i

GURKSTADENS FASTIGHETS AB

Västerås den 2 juli 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

BILAGOR:

- Bilaga 4.1.2 Principmodell för beräkning av Slutlig Köpeskilling
- Bilaga 4.2.1 Proformabalansräkning
- Bilaga 4.4.1 Definition av Ijus BTA
- Bilaga 7 Datarumsdokumenten
- Bilaga 8.3.7 a) Bolagets bolagsordning
- Bilaga 8.3.7 b) Bolagets registreringsbevis
- Bilaga 8.5.4 Fastighetsregisterutdrag
- Bilaga 8.6.2 Rapport Structor 2017-02-22 och 2017-02-23
- Bilaga 8.8.1 Förteckning driftsavtal
- Bilaga 8.11.7 Jämkningshandling moms

Mellan

- (1) **Bostadsaktiebolaget Mimer**, org. nr 556019-3384, Gasverksgatan, 721 30 Västerås ("Säljaren"); och
- (2) **Aroseken Aktiebolag**, org. nr 556236-4884, Badhusgatan 5, 722 15 Västerås ("Köparen"),

((1)-(2) nedan gemensamt kallade "Parterna" eller var för sig "Part") har denna dag träffats följande;

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

1 Köpeobjekt och bakgrund

- 1.1 Säljaren äger samtliga aktier i Gurkstadens Fastighets AB, org. nr 556720-3145 ("Bolaget"), med ett aktiekapital om 100 000 kronor fördelat på 1 000 aktier ("Aktierna").
- 1.2 Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Västerås Kraka 4 ("Fastigheten").
- 1.3 Köparen önskar förvärva Aktierna, och därigenom indirekt Fastigheten, på de villkor som framgår av detta avtal ("Avtalet").

2 Överlåtelse och Tillträde

- 2.1 Säljaren överlåter härigenom denna dag ("Avtalsdagen") Aktierna till Köparen på de villkor som framgår av Avtalet.
- 2.2 Aktierna överlåts med alla därtill hörande rättigheter och fria från optionsrätt, panträtt eller andra begränsade sakrätter av vad slag det vara må.
- 2.3 Aktierna ska tillträdas inom tio (10) bankdagar efter att kommunfullmäktige i Västerås godkännande enligt punkt 3.1 har vunnit laga kraft ("Tillträdesdagen").
- 2.4 Äganderätten och alla andra rättigheter som hör till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen sedan Tillträdet genomförts enligt punkt 6.

3 Villkor

- 3.1 Detta Avtals fullbordan och bestånd är i sin helhet villkorat av att kommunfullmäktige i Västerås godkänner Säljarens ingående av Avtalet och att beslutet vinner laga kraft senast den 31 december 2020. Har sådant godkännande inte erhållits ska detta Avtal vara utan verkan. Ingen av Parterna ska vid sådan återgång ha rätt till någon ersättning av den andre Parten. Besked enligt denna



punkt ska ske skriftligen på sätt som anges i detta avtal. Om Parterna överenskommer att tidsfrister förlängs eller ändras ska överenskommelsen göras skriftligen och undertecknas av bägge Parter.

4 Köpeskillning

4.1 Principer för beräkning av köpeskillning

4.1.1 Köpeskillning för Aktierna ("Slutlig Köpeskillning") ska utgå med ett belopp som motsvarar den sammanlagda summan av;

- a. tjuugoåtta miljoner sjuhundrafemtio tusen (28 750 000) kronor, vilket utgör mellan Parterna överenskommet marknadsvärde för Fastigheten ("Överenskommet Fastighetsvärde"),
- b. minus Fastighetens sammanlagda bokförda värde på Tillträdesdagen (innefattande värdet på samtliga Bolagets materiella anläggningstillgångar),
- c. minus ett belopp motsvarande åtta (8) procent av mellanskillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastighetens skattemässiga värde per Tillträdesdagen,
- d. plus eget kapital i Bolaget per Tillträdesdagen enligt Tillträdesbokslutet,
- e. plus ett belopp motsvarande avsättning för skatt hänförlig till temporära skillnader mellan Fastighetens bokförda- och skattemässiga värde, som bokförts i Tillträdesbokslutet.

4.1.2 En principmodell för beräkning av Slutlig Köpeskillning följer av **Bilaga 4.1.2**.

4.2 Preliminär köpeskillning

4.2.1 Köpeskillningen för Aktierna har preliminärt beräknats till tjugofyramiljoner sexhundrafemtiotusen sjuhundrasextiofem (24 650 765) kronor ("Preliminär Köpeskillning") baserat på att Bolagets egna kapital överensstämmer med proformabalansräkning för Bolaget ("Proformabalansräkningen"), **Bilaga 4.2.1**.

4.2.2 Preliminär Köpeskillning ska av Köparen erläggas kontant på Tillträdesdagen till av Säljaren anvisat konto i bank mot erhållande av samtliga aktiebrev representerande Aktierna transporterade på Köparen samt uppfyllande av Säljarens övriga förpliktelser enligt punkt 6.2.

4.2.3 Utöver erläggande av Preliminär Köpeskillning förbinder sig Köparen att tillse att Bolaget på Tillträdesdagen löser sin nettoskuld till Säljaren och andra bolag inom Säljarens koncern ("Koncernintern Skuld") som preliminärt beräknas uppgå till femmiljoner etthundratjugoentusen sjuhundraelva (5 121 711) kronor



(**"Preliminär Koncernintern Skuld"**), förutsatt att Säljaren uppfyller sina förpliktelser enligt punkt 6.2.

4.3 **Slutlig köpeskillning**

- 4.3.1 Slutlig Köpeskillning ska fastställas efter framtagande och fastställande av fullständiga periodbokslut för Bolaget per Tillträdesdagen (**"Tillträdesbokslutet"**). Säljaren ska senast sextio (60) dagar efter Tillträdesdagen överlämna Tillträdesbokslutet till Köparen tillsammans med en beräkning av Slutlig Köpeskillning baserad på nyss nämnda bokslut. Tillträdesbokslutet ska upprättas med tillämpning av lag och god redovisningssed samt med tillämpning av de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av Proformabalansräkningen. Slutlig Köpeskillning ska beräknas utifrån Bolagets fastställda egna kapital i enlighet med principmodell för beräkning av Slutlig Köpeskillning, Bilaga 4.1.2.
- 4.3.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet och/eller Säljarens beräkning av Slutlig Köpeskillning, ska Köparen, i möjligaste mån, precisera dessa punkter och belopp i ett skriftligt meddelande till Säljaren senast den dag som infaller trettio (30) dagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska Tillträdesbokslutet och Säljarens beräkning av Slutlig Köpeskillning anses ha godkänts av Köparen. Skulle Parterna inte komma överens om Tillträdesbokslutet och/eller beräkningen av Slutlig Köpeskillning under de tio (10) dagar som följer på ett sådant meddelande från Köparen som avses i denna punkt 4.3.2, ska Tillträdesbokslutet och/eller beräkningen av Slutlig Köpeskillning med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en till Parterna oberoende auktoriserad revisor som, om Parterna inte kan enas om vem denne ska vara, ska denne utses av Stockholms Handelskammare. Kostnaden för den auktoriserade revisorn ska delas lika mellan Köparen och Säljaren. Vid fastställandet av Tillträdesbokslutet och/eller beräkningen av Slutlig Köpeskillning ska den auktoriserade revisorn vara bunden av de redovisnings- och värderingsregler Parterna överenskommit i detta Avtal och dennes överväganden ska avse endast de punkter och belopp som Köparen inte samtyckt till enligt denna punkt 4.3.2 och Säljaren och Köparen heller inte kommit överens om enligt denna punkt 4.3.3. Om det tvistiga beloppet överstiger femhundra tusen (500 000) kronor ska tvisten istället på begäran av endera Parten lösas i allmän domstol i enlighet med punkt 18 nedan.
- 4.3.3 Inom tio (10) dagar från det att Tillträdesbokslutet har fastställts och beräkningen av Slutlig Köpeskillning bestämts ska eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillningen regleras. Om Slutlig Köpeskillning överstiger den Preliminära Köpeskillningen ska Köparen erlägga mellanskillnaden till Säljaren. Om Slutlig Köpeskillning understiger den Preliminära Köpeskillningen ska Säljaren erlägga mellanskillnaden till Köparen.

- 4.3.4 I Tillträdesboks slutet ska vidare Koncernintern Skuld slutligt fastställas och på motsvarande sätt som anges i punkt 4.3.3 ska Parterna tillse att eventuella skillnader mellan Preliminär Koncernintern Skuld och Koncernintern Skuld regleras om det förekommer avvikelser.
- 4.4 **Tilläggsköpeskilling**
- 4.4.1 Köparen avser att bygga om byggnaden på Fastigheten och kommer därför att ansöka om bygglov på Fastigheten. När sådant bygglov har beviljats och vunnit laga kraft ska mängden kvadratmeter ljus BTA inom Fastigheten beräknas av Köparen inom trettio (30) dagar ("**Beräkningstillfället**"). Vad som avses med ljus BTA följer av **Bilaga 4.4.1**.
- 4.4.2 Köparen ska erlagga en tilläggsköpeskilling om fem tusen (5 000) kronor för varje kvadratmeter ljus BTA som vid Beräkningstillfället överstiger 5 750 kvadratmeter byggnad inom Fastigheten. I gränsvärdet 5 750 kvadratmeter inräknas befintlig byggnad som behålles samt tillkommande byggnad enligt laga kraft vunnet bygglov. För undvikande av missförstånd; byggnad som är befintlig vid undertecknande av Avtalet men som enligt detaljplan och laga kraft vunnet bygglov kommer att rivras ska inte omfattas av beräkningen av ljus BTA vid Beräkningstillfället.
- 4.4.3 Har laga kraft vunnet bygglov som tillsammans med befintlig byggnad ger möjlighet till byggnation överstigande 5 750 kvadratmeter ljus BTA inte erhållits senast den 1 januari 2028 förfaller Säljarens rätt till tilläggsköpeskilling.
- 4.4.4 Köparens beräkning av ljus BTA enligt punkt 4.4.1 ska överlämnas till Säljaren vid Beräkningstillfället tillsammans med en uträkning av eventuell Tilläggsköpeskilling. Om Säljaren har några anmärkningar på den av Köparen överlämnade beräkningen av ljus BTA eller Tilläggsköpeskillingen ska Säljaren i möjligaste mån, precisera dessa punkter och belopp i ett skriftligt meddelande till Köparen senast den dag som infaller trettio (30) dagar från Beräkningstillfället. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid ska den av Köparen överlämnade beräkningen av ljus BTA och Tilläggsköpeskillingen anses ha godkänts av Säljaren. Skulle Parterna inte komma överens om beräkningen av ljus BTA och/eller eventuell Tilläggsköpeskilling inom tio (10) dagar från Säljarens meddelande ska medelvärdet mellan Parternas ståndpunkter anses vara korrekt.
- 4.4.5 Inom tio (10) dagar från det att beräkningen av ljus BTA och eventuell Tilläggsköpeskilling har fastställts ska, förutsatt att det har fastställts att Tilläggsköpeskilling ska utges, Köparen erlagga Tilläggsköpeskillingen till av Säljaren anvisat konto.



5 Perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen

- 5.1.1 Säljaren ska under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen tillse att Bolagets verksamhet bedrivs enligt tidigare tillämpade principer och att förvaltning av och verksamheten hänförlig till Fastigheten sker på sedvanligt sätt.
- 5.1.2 Säljaren förbinder sig att tillse att Bolaget i alla väsentliga frågor rådgör med Köparens representant. Säljaren förbinder sig vidare att tillse att varken Säljaren eller Bolaget, inte utan Köparens skriftliga medgivande, vidtar annat än sedvanliga åtgärder, vilket exempelvis innebär att Säljaren och Bolaget inte utan Köparens skriftliga medgivande får (i) ingå nya hyresavtal eller (ii) vidta åtgärder som kan medföra förpliktelser för Bolaget.
- 5.1.3 Om Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen ska Köparen ändå tillträda Aktierna enligt detta Avtal och erlägga Köpeskillingen samt lösa Koncernintern skuld mot att Köparen eller Bolaget tillförsäkras rätten till försäkringsersättning. Säljaren ska biträda Köparen gentemot försäkringsbolaget om något skadefall inträffar, samt stå för försäkringens självrisk.

6 Tillträde

- 6.1 Tillträde till Aktierna ska äga rum på Tillträdesdagen vid ett särskilt tillträdesmöte mellan Parterna som ska hållas på plats som Parterna senare kommer överens om..

Åtaganden på Tillträdesdagen

- 6.2 Säljaren ska mot att Köparen uppfyller vad som anges i punkt 6.3:
- (a) Till Köparen överlämna samtliga aktiebrev representerande Aktierna, behörigen transporterade på Köparen;
 - (b) Tillse att Köparen införs som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok, samt överlämna aktieboken till Köparen;
 - (c) Tillse att samtliga i Fastigheten uttagna pantbrev finns tillgängliga i ägararkivet;
 - (d) Kvittera Köparens betalning av Preliminär Köpeskillning genom att upprätta en avräkningsnota;
 - (e) Kvittera Köparens betalning av Preliminär Koncernintern Skuld genom att upprätta en avräkningsnota;
 - (f) Till Köparen överlämna tre (3) stycken undertecknade generalfullmakter för de personer som anvisas av Köparen att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt har blivit registrerad;
 - (g) Till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från styrelseledamöterna, extern VD och extern vice VD i Bolaget enligt vilka dessa avgår från sina

befattningar utan anspråk på ersättning från Bolaget samt att de inte företäder Bolaget till dess att de nya styrelseledamöterna och firmatecknarna har blivit registrerade; och

- (h) Till Köparen överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15 och 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Fastighetens mervärdesskattessituation per Tillträdesdagen.

6.3 Köparen ska mot att Säljaren uppfyller vad som anges i punkt 6.2:

- (a) Erlägga den Preliminära Köpeskillingen på det sätt som föreskrivs enligt 4.2.2 ovan;
- (b) Tillse att Bolaget löser Koncernintern Skuld till Säljaren/Bolag i Säljarens koncern i enlighet med punkt 4.2.3 ovan;

6.4 Samtliga åtgärder enligt punkt 6.2 och 6.3 ska anses ske simultant och utgöra en transaktion varvid ingen part har några förpliktelser att utföra ovanstående åtgärder med mindre än att den andra Parten samtidigt fullgör sina förpliktelser. När Parterna har vidtagit samtliga de åtgärder som anges i punkt 6.2 och 6.3 har Säljaren avlämnat och Köparen har tillträtt Aktierna.

6.5 Köparen ska i direkt samband med Tillträdet hålla extra bolagsstämma i Bolaget, vid vilken det ska utses nya styrelseledamöter, ny revisor och nya firmatecknare.


6.6 Köparen ska omgående skicka in ändringsanmälan till Bolagsverket och genom denna ändringsanmälan tillse att åtgärder enligt punkt 6.5 registreras samt till Säljaren överlämna en kopia av denna ändringsanmälan och en kopia av Bolagsverkets bekräftelse att anmälan inkommit till Bolagsverket.

6.7 Köparen ska vidare, efter att ny styrelse anmälts, elektroniskt anmäla ny verklig huvudman till Bolagsverket.

6.8 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 6.2, 6.3 och 6.5–6.7 har utförts och som bekräftelse på fullbordandet av överlåtelsen enligt detta Avtal.

6.9 Om någon åtgärd enligt punkt 6.2 och 6.3 inte utförts, och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive förpliktelser ska Köparen, i fall av Säljarens underlåtenhet, och Säljaren i fall av Köparens underlåtenhet vara berättigad att genom skriftligt meddelande till den andra Parten

- i) bestämma nytt datum för Tillträdet, förutsatt att sådant datum inte infaller senare än 10 bankdagar från den ursprungliga Tillträdesdagen, och att sådan framflyttning endast får ske en gång,
- ii) kräva fullgörelse av den andra Partens utestående förpliktelser och innehålla Partens egna förpliktelser till dess den andra Parten fullgjort dess förpliktelser varvid Parten har rätt till ersättning för eventuell ytterligare skada som den felande partens dröjsmål föranlett, eller



- iii) häva Avtalet och kräva skadestånd motsvarande direkt ekonomisk skada för den hävande Parten. Denna punkt iii) gäller dock inte om det är uppenbart att underlåtenheten saknar betydelse för Parten eller den andra Parten kan visa att bristen i fullgörandet av förpliktelsen beror på den andra Partens agerande.

Åtaganden efter Tillträdesdagen

- 6.10 Säljaren ska tillse att Bolagets avgående revisor i samband med Tillträdesdagen inger en anmälan och redogörelse enligt 9 kap 23-23a §§ aktiebolagslagen till Bolagsverket.
- 6.11 Säljaren ska på tid och plats som Parterna bestämmer överlämna eller på annat sätt ställa till Köparens förfogande samtliga handlingar beträffande Bolaget och Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Bolaget och Fastigheten, såsom ritningar och kartor samt övriga handlingar och avtal för Bolaget och Fastigheten.
- 6.12 Köparen förbinder sig att vid kommande årsstämma i Bolaget tillse att nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter, under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker sådan ansvarsfrihet.

7 Friskrivning och Köparens undersökning m m

- 7.1 Bolaget och Fastigheten överläts i befintligt skick och Garantierna i punkt 8 är de enda garantier eller åtaganden som Säljaren ställer avseende Aktierna, Bolaget och Fastigheten. Köparen har inte rätt att förlita sig på, och har inte förlitat sig på, någon annan information, uttalande eller garanti (uttrycklig eller implicit) oavsett om den grundar sig på Köplagen, Jordabalken, annan tillämplig lag eller i övrigt.
- 7.2 Köparen och dess rådgivare har beretts tillfälle att genomföra en granskning av Bolaget, Aktierna och Fastigheten samt därtill hörande dokument. De dokument som gjorts tillgängliga för Köparen, dess närstående eller dess rådgivare i samband med transaktionen enligt detta Avtal finns nedladdade på en usb-sticka och har bilagts till detta Avtal som **Bilaga 7 ("Datarumsdokumenten")**.
- 7.3 Parterna är överens om att Köplagen (1990:931) inte ska tillämpas vid brott, brist eller avvikelse från Säljarens Garantier, istället ska punkt 10 tillämpas.

8 Säljarens garantier

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen ("**Garantierna**"). Garantier avser förhållandena på Avtalsdagen och Tillträdesdagen, om inte annat

särskilt anges nedan. När anges ”såvitt Säljaren känner till” avser sådana omständigheter och förhållanden som Säljaren känner till per Avtalsdagen efter att ha gjort vederbörliga undersökningar av relevanta förhållanden;

8.1 Säljarens behörighet

- 8.1.1 Säljaren har erforderlig behörighet att ingå detta Avtal och underteckna samtliga andra dokument som ska undertecknas av Säljaren i samband därmed, samt att fullgöra sina förpliktelser enligt detta Avtal och enligt samtliga andra dokument relaterade till Avtalet.
- 8.1.2 Säljarens undertecknande av detta Avtal innebär inte någon överträdelse av någon bestämmelse i Säljarens bolagsordning.

8.2 Aktierna i Bolaget

- 8.2.1 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga av Bolaget utgivna aktier och dessa har till fullo betalats. Aktierna är fria från optionsrätt, panträtt, belastningar (såsom säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet utställd till säkerhet för någon fysisk eller juridisk persons, inklusive Bolagets, förpliktelser) eller andra begränsande sakrätter och ingen inskränkning föreligger i vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna.
- 8.2.2 Inga teckningsoptioner, konvertibler, vinstandelslån, kapitalandelslån, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning eller liknande instrument som förpliktigar Bolaget att ge ut värdepapper eller aktier, eller andra avtal eller överenskommelser som ger någon person rätt att förvärva sådana värdepapper eller aktier i Bolaget är utestående i Bolaget. Bolaget har inte emitterat eller fattat beslut om att emittera aktier (utöver Aktierna).

8.3 Bolaget

- 8.3.1 Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 100 000 kronor, fördelat på 1 000 aktier, vilka samtliga är införda i Bolagets aktiebok i Säljarens namn.
- 8.3.2 Bolaget är vederbörligen bildat och registrerat i enlighet med tillämplig lag.
- 8.3.3 Bolaget innehar samtliga bolagshandlingar, bokföringshandlingar, registreringshandlingar, och andra nödvändiga handlingar för att driva Bolagets verksamhet och handlingarna är fullständiga, korrekta och förvarade på lämpligt sätt. Bolaget har iakttagit förekommande frister för ingivande av handlingar till Bolagsverket och andra myndigheter.
- 8.3.4 Samtliga väsentliga beslut avseende Bolaget och dess verksamhet har fattats i behörig ordning.



- 8.3.5 Bolaget äger inte några aktier eller andelar i någon juridisk person eller bedriver, eller har kommit överens med någon fysisk eller juridisk person om att bedriva, verksamhet i handelsbolag, kommanditbolag eller motsvarande eller som aktieägare i ett joint venture.
- 8.3.6 Det har inte beslutats om någon aktieutdelning eller vinstutdelning i Bolaget.
- 8.3.7 Bolagets gällande bolagsordning per Avtalsdagen framgår av **Bilaga 8.3.7 a)** och Bolagets gällande registreringsbevis per Avtalsdagen framgår av **Bilaga 8.3.7 b)**. Inga beslut har fattats som medför att innehållet i dessa handlingar ändras.
- 8.3.8 Bolaget (i) har varken ansökt om eller, såvitt Säljaren känner till, begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent eller likvidationspliktigt, allt i enlighet med tillämplig lag.
- 8.3.9 Det finns inga utestående fullmakter att företräda Bolaget eller teckna dess firma.
- 8.3.10 Bolaget har inte bedrivit någon annan verksamhet än ägande, förvaltning och utveckling av Fastigheten.

8.4 **Bolagets tillgångar och skulder m m**

- 8.4.1 Bolaget belastas per Tillträdesdagen, efter lösen av Koncernintern skuld, inte av några långfristiga skulder.
- 8.4.2 Bolaget har per Tillträdesdagen, efter lösen av Koncernintern Skuld, inte några skulder till eller fordringar på Säljaren eller annat företag som ingår i samma koncern som Säljaren.
- 8.4.3 Bolaget är per Tillträdesdagen inte bundet av ansvarsförbindelser (innefattande bl a eventuellt ansvar som bolagsman eller f d bolagsman), panter, borgens- och garantiåtaganden.
- 8.4.4 Bolagets verksamhet belastas inte av företagsinteckningar.
- 8.4.5 Bolaget har inte erhållit något villkorat aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet som är utestående på Tillträdesdagen.

8.5 **Fastigheten**

- 8.5.1 Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare av Fastigheten.
- 8.5.2 Bolaget äger alla föremål på Fastighetens mark och i byggnad på Fastigheten som enligt jordabalken kan vara fastighets-,byggnads- eller industritillbehör.
- 8.5.3 Uttagna pantbrev i Fastigheten är obelånade samt finns tillgängliga i ägararkivet i pantbrevssystemet.

- 8.5.4 Fastigheten belastas inte av andra inskrivningar, inteckningar, servitut, nyttjanderättigheter, arrenden eller andra rättigheter och belastningar än som framgår av bifogat utdrag ur Fastighetsregistret, **Bilaga 8.5.4**.
- 8.5.5 Det pågår inte några entreprenader, hyresgästanpassningar, reparations- eller underhållsarbeten på Fastigheten, vilka inte är slutförda på Tillträdesdagen eller har godkänts av Köparen.
- 8.5.6 Det finns inte, såvitt Säljaren känner till, några utestående krav eller oreglerade förhållanden från entreprenörer eller andra av Bolaget anlitate företag i samband med tidigare utförda entreprenader eller reparationer på Fastigheten.
- 8.5.7 Ingen tvist pågår beträffande Fastigheten i domstol eller annan myndighet samt att, såvitt Säljaren känner till, ingen sådant tvist är att förvänta.
- 8.5.8 Samtliga besiktningar, revisioner, kontroller och anmälningar som åligger fastighetsägaren enligt lag eller författning avseende köldmedieanläggningar på Fastigheten har utförts på Fastigheten med godkänt resultat och de åtgärder som enligt sådan besiktning, revision, kontroll eller anmälning måste vidtas har vidtagits.
- 8.5.9 Befintlig bebyggelse på Fastigheten, har skett i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut och Fastigheten har använts i enlighet med bygglov, tillämpliga planer och myndighetsbeslut.
- 8.5.10 Alla för Fastigheten fram till Avtalsdagen förfallna avgifter för gatuutbyggnadskostnad, gatumarkersättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad och fjärrvärmeanslutningskostnad är betalda och, såvitt Säljaren känner till eller skäligen borde känna till, har inga ytterligare sådana avgifter beslutats ännu.
- 8.5.11 Den information som har lämnats rörande Fastigheten och Bolaget är såvitt Säljaren känner till fullständig och ingen information som Säljaren erhållit rörande Fastigheten och dess skick eller Bolaget har utelämnats eller undanhållits Köparen.
- 8.6 **Miljö**
- 8.6.1 På Fastigheten förekommer inte - i anläggningen som ägs av Bolaget – såvitt Säljaren känner till sådana ämnen som är förbjudna enligt förordningen (2007:846) om fluorerande växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.
- 8.6.2 Fastigheten är inte, utöver vad som anges i Structors rapporter daterade 2017-02-22 och 2017-02-23 **Bilaga 8.6.2**, och såvitt Säljaren känner till, så förorenad att den medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt gällande lagstiftning, bestämmelser eller användningssätt, eller att det under nu sagda förutsättningar uppstår kostnader för Köparen eller Bolaget att genomföra

utredning och/eller efterbehandling av Fastigheten eller vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder.

- 8.6.3 Bolaget är inte part i, eller föremål för miljörelaterad tvist, förbud, föreläggande, krav eller liknande miljörelaterad åtgärd av myndighet eller annan tredje man avseende Bolaget, dess verksamhet (nuvarande såväl som tidigare) eller avseende Fastigheten.

8.7 Hyresavtal

- 8.7.1 Det finns inga hyresgäster eller hyreskontrakt som belastar Fastigheten.
- 8.7.2 Inga krav av vad slag det vara må kommer att riktas mot Bolaget från hyresgäster på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen. Samtliga hyresgäster har avflyttat sedan 2016-12-31.

8.8 Driftsavtal och andra avtal

- 8.8.1 De i **Bilaga 8.8.1** förtecknade driftsavtalen utgör samtliga för Fastigheten gällande driftsavtal och nämnda avtal har tecknats av Bolaget. Inget av avtalen har sagts upp och Säljaren har ingen anledning att befara att uppsägning kommer att ske.
- 8.8.2 Bolaget är inte bundet av några andra väsentliga avtal eller skyldigheter utöver de i Bilaga 8.8.1 förtecknade driftsavtalen.

8.9 Anställda

Bolaget har inte, och har aldrig haft, några anställda och ingen person är berättigad till anställnings- och/eller företrädesrätt till återanställning eller har några som helst anspråk gentemot Bolaget. Bolaget har inga pensionsåtaganden hänförliga till anställda, styrelseledamöter eller andra.

8.10 Tvister

- 8.10.1 Bolaget är inte part i rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist och det föreligger inte heller, såvitt Säljaren känner till, anledning att antaga att rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist framdeles kan uppstå avseende förhållande som föreligger per Tillträdesdagen.
- 8.10.2 Det finns inte några icke åtgärdade förelägganden eller motsvarande beträffande Bolaget eller Fastigheten från offentligt organ eller enskild.



- 8.11 **Skatter**
- 8.11.1 Bolaget har i rätt tid lämnat deklARATIONER och andra uppgifter till berörd skattemyndighet och sådana deklARATIONER och uppgifter har varit fullständiga och korrekta.
- 8.11.2 Alla skatter, avgifter, stämpelskatt och andra pålagor avseende Bolaget som förfallit till betalning har till fullo betalats och all skatt som ska innehållas av Bolaget för någon annan fysisk eller juridisk persons räkning har till fullo innehållits. Några ytterligare skatter, avgifter eller andra pålagor hänförlig till perioden före Tillträdesdagen kommer inte att behöva betalas eller innehållas av Bolaget. Bolaget har även betalat föreskrivna anmälnings- och registreringsavgifter till myndigheter.
- 8.11.3 Det har inte riktats anmärkningar från Skatteverket eller annan skatte- och avgiftsmyndighet mot Bolaget. Bolaget kommer inte, på grund av förhållande eller omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen, att genom omprövning, eftertaxering, efterbeskattning, efterdebitering eller annat extraordinärt förfarande påföras, eller vägras avdrag för, skatter, sociala avgifter, skattetillägg, kostnadsräntor eller andra offentliga pålagor eller dylikt, utöver skatter och avgifter som till fullo reserverats för i Tillträdesbokslutet.
- 8.11.4 Bolaget är inte föremål för skatterevision på Avtalsdagen och har heller inte varit föremål för skatterevision.
- 8.11.5 Fastighetens skattemässiga restvärde per Tillträdesdagen uppgår till 4 940 300 kronor.
- 8.11.6 Bolaget kommer inte att bli återbetalningsskyldig på grund av felaktigt gjorda mervärdesskatteavdrag eller på grund av omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.
- 8.11.7 Bifogad handling, **Bilaga 8.11.7**, som motsvarar en handling enligt 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200), är fullständig och korrekt såvitt avser uppgifter om mervärdesskatt som är hänförlig till investeringar på Fastigheten och Bolaget har inte någon jämkningsskyldighet avseende mervärdesskatt hänförlig till tiden före Tillträdesdagen.
- 8.12 **Försäkringar**
- 8.12.1 Fastigheten är fullvärdeförsäkrad per Tillträdesdagen. Per Avtalsdagen föreligger inte några utestående oreglerade försäkringsanspråk och försäkringen kommer att vara fortsatt gällande fram till Tillträdesdagen.



8.13 **Dokumentation**

All väsentlig dokumentation rörande Bolaget, såsom redovisningshandlingar, deklarerationer, arbetsordningar, styrelseprotokoll fattade på koncernnivå och bolagsstämmoprotokoll, är fullständig, korrekt och upprättad i god ordning och finns på Tillträdesdagen i behåll hos Bolaget.

9 **Köparens Garantier**

Med anledning av Köparens förvärv av Aktierna från Säljaren lämnar Köparen följande garantier till Säljaren per Avtalsdagen och Tillträdesdagen om inte annat anges ("**Köparens Garantier**").

9.1 **Behörighet m.m.**

Köparen har full rätt och behörighet (inklusive eventuella erforderliga beslut, tillstånd, godkännanden, samtycken och bemyndiganden) att ingå och fullgöra sina skyldigheter enligt Avtalet.

9.2 **Finansiering m.m.**

Köparen har finansiering och medel att fullgöra sina förpliktelser (inklusive att betala Preliminär och Slutlig Köpeskilling samt Koncernintern Skuld) enligt detta Avtal.

10 **Bristande garantiuppfyllelse m.m.**

10.1 Vid brist i av Säljaren enligt detta Avtal lämnad Garanti ("**Brist**") ska Säljaren ersätta Köparen härför genom nedsättning av Köpeskillingen eller skadestånd. Nedsättningen ska ske med ett belopp som krona för krona motsvarar den direkta kostnad, brist, förlust, skada eller ökade skuldbelastning som Bristen innebär för Bolaget eller för Köparen, med beaktande av vad som i övrigt anges i denna punkt 10.

10.2 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av Brist, om och i den utsträckning (i) ersättning för skada på grund av en sådan Brist utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen eller Bolaget erhåller ersättning från tredjeman; (ii) Brist uppstått som en följd av lagstiftning som ännu inte trätt i kraft per Tillträdesdagen eller någon annan ändring av per Tillträdesdagen gällande domstolspraxis; (iii) Bristen hänför sig till förhållande som Köparen känner till per Avtalsdagen; eller (iv) kravet har uppstått på grund av handling, underlåtenhet eller någon annan transaktion som har utförts av Köparen eller Bolaget efter Tillträdet.

- 10.3 Inget ansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren efter eget val och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, avhjälpes en Brist.
- 10.4 Om Bristen avser en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, och detta förhållande kan utnyttjas skattemässigt av Bolaget under det räkenskapsår då Bristen regleras, ska den inträffade skattemässiga effekten därav beaktas vid bestämmande av Bristens storlek.
- 10.5 Köparen ska endast vara berättigad till nedsättning av Köpeskillingen om det sammanlagda beloppet av nedsättningen, efter sådan justering som kan följa av punkten 10.2 ovan, överstiger ett tröskelbelopp om etthundra tusen (100 000) kronor varvid ersättning ska utgå från första kronan. Det sammanlagda nedsättningsbeloppet ska under inga omständigheter överstiga 25 % av Överenskommet Fastighetsvärde. Begränsningen i denna punkt gäller inte krav hänförliga till punkt 8.2.1 (*Ägande Aktierna*), 8.2.2 (*Värdepapper*), 8.5.1 (*Ägande Fastigheten*), 8.3.8 (*Insolvens*), 8.11 (*Skatter*), 8.5.3 (*Pantbrev*) för vilka några beloppsbegränsningar inte ska gälla.
- 10.6 Krav som Köparen vill göra gällande avseende Brist ska, för att få göras gällande, framföras skriftligen inom fyrtiofem (45) dagar från den tidpunkt då Köparen upptäckte Bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen. Krav hänförliga till skatter och avgifter ska kunna framställas inom fyrtiofem (45) dagar från det att skatten eller avgiften slutligt fastställts, dock senast sex (6) år från Tillträdesdagen. Skulle Köparen inte framställa sådant krav inom tid som ovan anges, ska Köparens rätt till ersättning för Brist bortfalla. Denna punkt 10.6 gäller inte krav hänförliga till punkt 8.2 (*Ägande Aktier*), 8.3.1 - 8.3.2 (*Aktiekapital och biladande*) och 8.5.1 (*Ägande Fastigheten*), för vilka några tidsbegränsningar inte ska gälla.
- 10.7 Krav från Köparen i anledning av påstådd Brist i Säljarens Garantier, som framställts i tid och som inte dessförinnan tillgodosetts, resulterat i överenskommelse eller frånfallits, ska anses frånfallet när det gått tolv (12) månader sedan det framställdes såvida Köparen inte då har påkallat tvistelösning i anledning av kravet.
- 10.8 Köparen ska utan dröjsmål informera Säljaren om något anspråk mot Bolaget reses från tredje man. Om anspråket kan innebära en Brist ska Köparen tillse att Bolaget inte ingår förlikning utan Säljarens skriftliga medgivande, accepterar ansvar eller i övrigt agerar så att Bolagets rättsliga ställning rörande det aktuella kravet försämras (förutsatt att Säljaren inte oskäligen förvägrar eller fördröjer sådant medgivande, varvid Köparen ska äga rätt att agera utan sådant medgivande). Jämväl ska Köparen så snart krav framställts från tredje man bereda Säljaren möjlighet att på Säljarens bekostnad ta del av samtliga handlingar som presenteras såsom grund för anspråket. Skulle Köparen underlåta att agera på sätt

som angetts äger Köparen inte rätt att göra gällande krav mot Säljaren med anledning av det ifrågavarande anspråket.

- 10.9 Vid brist i av Köparen i detta Avtal lämnad garanti ska Köparen ersätta Säljaren härför genom skadestånd för direkt ekonomisk skada. Säljaren ska framställa krav på sådan ersättning inom fyrtiofem (45) dagar från den tidpunkt då Säljaren upptäckte bristen.

11 Sekretess

- 11.1 Parterna förbinder sig att inte för utomstående avslöja konfidentiell information som Part mottagit från den andra Parten eller beträffande förekomsten av detta Avtal såvida inte: (i) Part är skyldig att lämna sådan information enligt lag såsom Offentlighets- och Sekretesslagen (2009:400) - eller domstols, skiljenämnds eller myndighets beslut; (ii) Part har lämnat skriftligt medgivande till att informationen lämnas ut (sådant medgivande ska inte oskäligen nekas); (iii) informationen blivit allmänt känd på annat sätt än genom brott mot detta eller annat sekretessåtagande; eller (iv) informationen delges Partens professionella rådgivare, investerare, bank eller bolag ingående i Parts företagsgrupp, som i sin tur också är skyldiga att iaktta sekretess avseende sådan information. Skulle Part behöva lämna information under de omständigheter som avses i (i), ska Part sträva efter att först konsultera den andra Parten.
- 11.2 Parterna förbinder sig att i förekommande fall samråda om innehållet i pressmeddelande rörande transaktionen enligt detta Avtal, samt i övrigt inte offentliggöra innehållet i detta Avtal utöver vad som Parterna är skyldiga att informera om enligt gällande lagstiftning eller börskontrakt eller som överenskommit mellan Parterna.

12 Rubriker

Rubrikerna i detta Avtal är införda enbart i redaktionellt syfte och ska inte ligga till grund för tolkning av Avtalets materiella bestämmelser.

13 Meddelanden

- 13.1 Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits i punkt 13.2 nedan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;

- (b) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige;
- (c) om avsänt med e-postmeddelande; vid mottagande av bekräftelse om att e-postmeddelandet kommit fram (t.ex. genom mejl från mottagaren med bekräftelse eller mottagande av läskvitto, som mottagaren ska skicka omgående. Leveranskvitto utgör inte ensamt bekräftelse på mottagande).

13.2 Meddelande enligt denna punkt 13 ska skickas enligt följande:

Till Säljaren: Bostadsaktiebolaget Mimer
Att: vice VD Martin Gepertz
Box 1170
721 30 Västerås

E-post: martin.gepertz@mimer.nu

Till Köparen: Aroseken Aktiebolag
Att: VD Christian Brobeck
Badhusgatan 5
722 15 Västerås

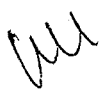
E-post: christian.brobeck@aroseken.se

14 Fullständig reglering och ändringar

- 14.1 Detta Avtal utgör Parternas fullständiga reglering av samtliga de frågor som Avtalet berör och detta Avtal ersätter samtliga skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detsamma.
- 14.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

15 Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i detta Avtal eller del därav vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. I stället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av eller prestation enligt Avtalet, skälig jämkning av Avtalet ske.



16 Kostnader

Vardera Parten ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till försäljningen av Aktierna.

17 Överlåtelse

Ingendera Parten ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter hänförliga till detta Avtal utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

18 Tillämplig lag och tvister

18.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.

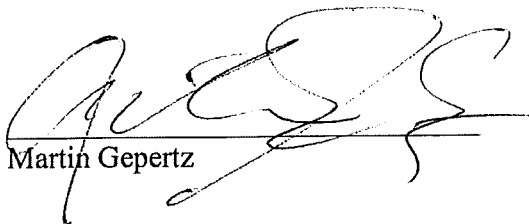
18.2 Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras i allmän domstol på den ort där svaranden har att svara i tvistemål och enligt svensk rätt.

Detta Avtal har upprättats i två original, av vilka Parterna erhållit var sitt.

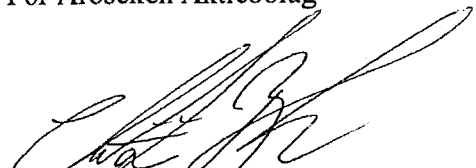
Västerås den 2 juli 2020

För Bostadsaktiebolaget Mimer


Mikael Källqvist


Martin Gepertz

För Aroseken Aktiebolag


Christian Brobeek, enligt fullmakt

Beräkning av preliminär köpeskilling

Bilaga: 4.1.2 ² *OS*

a	Eget kapital per den 30 september		25 469 836
	Avsättning skatter		6 186 940
b	Skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas bokförda värde enl Tillträdesbokslutet, (plus)		-5 101 235
	Överenskommet fastighetsvärde	28 750 000	
	Fastigheternas bokförda värde	33 851 235	
c	Överenskommet avdrag för Uppskjuten skatt med 8% av skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas sammanlagda skattemässiga restvärde på Tillträdesdagen.		-1 904 776
	PRELIMINÄR KÖPEKILLING		24 650 765

OS
MM

PROFORMA BALANSRÄKNING

30-sep
Bilaga 4.2.1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	20 657 900
Tomtmark och markanläggningar	13 193 335
Inventarier	0
Pågående nyanläggningar	0
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>33 851 235</i>

Kortfristiga fordringar	
Kassa	
Hyres- och kundfordringar	0
Aktuell skattefordran	2 058 891
Uppskjuten skattefordran	876 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>2 934 993</i>

Kassa och bank	
Kassa och bank	0
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>0</i>

SUMMA TILLGÅNGAR **36 786 228**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	25 300 684
Upplösen uppskjuten skatt	
Årets skatt	
Förlust fsg fastighet, (1 mån avskrivning)	
Avsättning för skatter	6 363 833
Kortfristiga skulder	5 121 711
Aktuell skatteskuld	

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **36 786 228**

