

Handläggare
Ulrick Hultman 0480-450 028
Maria Linder 0480-450 100

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2022-02-22 Ärendebeteckning KS 2021/0281

Kommunfullmäktige

Försäljning av KIFAB i Kalmar AB

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar godkänna att Kalmar Kommunbolag AB (org.nr. 556527-6184) får sälja aktierna i KIFAB i Kalmar AB (org.nr. 556019-9894) till SBB i Norden AB (org.nr. 559053-5174) till fastighetsvärdet 1 944 958 846 kronor.

Kommunfullmäktige beslutar godkänna att KIFAB i Kalmar AB får sälja sin andel i HB Telemarken i Kalmar (org.nr. 969608-6363) till Kalmar kommun eller köpa Kalmar Kommunbolag AB:s andel i HB Telemarken i Kalmar beroende på kommande beslut om försäljning av handelsbolaget eller inte.

Kommunfullmäktige beslutar att bemyndiga ordföranden och den verkställande direktören i Kalmar Kommunbolag AB att två i förening underteckna erforderliga avtal/köpekontrakt för överlåtelse av HB Telemarken i Kalmar med anledning av beslut att sälja KIFAB i Kalmar AB.

Kommunfullmäktige entledigar valda styrelseledamöter och lekmannarevisorer i KIFAB i Kalmar AB på köparens tillträdesdag.

Kommunfullmäktige beslutar upphäva tidigare beslut om borgen uppgående till 768 200 000 kronor till KIFAB i Kalmar AB.

Kommunfullmäktige beslutar upphäva tidigare beslut om investeringsram uppgående till 446 000 000 kronor till KIFAB i Kalmar AB.

Kommunfullmäktige beslutar om gäldenärsbyte från KIFAB i Kalmar AB till Kalmar kommun avseende lånen KI_94171, KI_104624 och KI_84583 på köparens tillträdesdag.

Kommunfullmäktige beslutar att bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och ekonomidirektören i Kalmar kommun att två i förening underteckna erforderliga handlingar för övertagande av lån från KIFAB i Kalmar AB samt delegera handläggningen av ärendet till ekonomidirektören i Kalmar kommun.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.



Bakgrund

Genom den långsiktiga ekonomiska analys som gjordes under 2020 konstaterades att kommunkoncernens samlade investerings- och finansieringsbehov kräver åtgärder för att koncernen fortsatt ska växa i balans. Mot den bakgrunden och Kalmars ambition att växa och bli en mer attraktiv kommun genomlystes vilka möjligheter som fanns för att under kommande år klara både stora investeringar och en rimlig skuldsättning. Avyttring av tillgångar och andra möjligheter ställdes mot varandra och kommunfullmäktige beslutade i samband med beslut om verksamhetsplan för 2021 att ge Kalmar Kommunbolag AB uppdraget att genomföra en försäljningsprocess av KIFAB i Kalmar AB med eller utan HB Telemarken.

I februari 2021 inleddes förberedelsearbetet i samarbete med Ernst & Young och en preliminär tidplan för arbetet togs fram. I april 2021 beslutade kommunfullmäktige att starta försäljningen.

Efter sommaren 2021 var försäljningsprospektet klart och intressenter fick teckna sekretessavtal och ta del av det kompletta prospektet. I början av oktober inkom tio indikativa bud. Vid styrelsemöte i Kalmar Kommunbolag AB den 20 oktober 2021 beslutades att gå vidare med SBB i Norden AB som inkommit med det fördelaktigaste budet.

En avsiktsförklaring ingicks den 4 november 2021 där SBB gavs exklusivitet i den fortsatta förhandlingen och bereddes möjlighet att inleda en s.k. due diligence process. Avsiktsförklaringen hade inledningsvis giltighet till den 22 december 2021 men med anledning av DD-processen förlängdes giltighetstiden till 28 januari 2022.

Efter genomförd due diligence har slutförhandlingar genomförts med SBB och parterna är överens om villkoren för en försäljning av bolaget.

Den 2 februari 2022 beslutade styrelsen i Kalmar Kommunbolag att godkänna den genomförda försäljningsprocessen och samma dag undertecknades aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna. Avtalet blir giltigt först efter beslut tagits i kommunfullmäktige och beslutet vunnit laga kraft.

Aktieöverlåtelseavtalet tar höjd för en försäljning med eller utan handelsbolaget Telemarken (Tallhagsskolan mm.).

Planerat datum för SBB i Norden AB att tillträda aktierna är den 1 april 2022.

Frågan om KIFAB i Kalmar AB ska säljas med eller utan HB Telemarken i Kalmar hanteras som ett särskilt beslutsärende.

Övergripande principer för försäljningen

Nedan redovisas de övergripande principerna för försäljningen som slutligt kommer regleras i överlåtelseboks slutet inom 60 dagar från tillträdesdagen.

- Kalmar Kommunbolag säljer aktierna i KIFAB i Kalmar AB enligt aktieöverlåtelseavtal till SBB i Norden AB för preliminär köpeskilling om 1 304 823 721 kronor.
- Överenskommet fastighetsvärde är 1 944 958 846 kronor och fastighetens bokförda värde enligt preliminär proformabalansräkningen är 715 759 294 kronor.
- Preliminär realisationsvinst för aktierna blir 1 223 823 721 kronor.

Överenskommet fastighetsvärde:	1 944 958 846 kronor
Preliminärt bokfört värde på fastigheten vid tillträdet:	- 715 759 294 kronor
Uppskjuten skatt och skatterabatt (latent skatt);	- 79 421 120 kronor
Preliminärt eget kapital vid tillträdet:	<u>155 045 289 kronor</u>
Preliminär köpeskilling	1 304 823 721 kronor
Preliminär koncernskuld vid tillträdet	531 807 238 kronor
Belopp att erhålla	1 836 630 959 kronor

Preliminär köpeskilling	1 304 823 721 kronor
Kalmar Kommunbolags bokförda värde på aktierna:	<u>- 81 000 000 kronor</u>
Preliminär realisationsvinst, aktier:	1 223 823 721 kronor

Gäldenärsbyte, övertagande av lån

Låneförpliktelseerna i KIFAB i Kalmar AB finns hos Kommuninvest, en finanssär som endast erbjuder finansiering till medlemmar och kommunägda bolag med kommunal borgen. I samband med att SBB i Norden AB tillträder aktierna i KIFAB i Kalmar AB föreslås att befintliga lån i KIFAB i Kalmar AB förs över till ny gäldenär (låntagare) inom Kalmar kommunkoncern. Kommunfullmäktige föreslås besluta om gäldenärsbyte (övertagande av lån) till Kalmar kommun och efter genomgång av kommunkoncernens skuldportfölj och kommande lånebehov föreslås nedanstående gäldenärsbyte.

Affärs-referens	Lånebelopp	Slutdatum	Låntagare	Långgivare	Ränte-typ	Ränte-sats	Marginal	Index	Gäldenärsbyte till
KI_94171	100 000 000,00	2022-11-14	KIFAB I KALMAR AB	Kommuninvest	Rörlig		0,34%	STIBOR3M	Kalmar kommun
KI_104624	130 000 000,00	2024-10-02	KIFAB I KALMAR AB	Kommuninvest	Fast	1,07%			Kalmar kommun
KI_117976	100 000 000,00	2026-11-12	KIFAB I KALMAR AB	Kommuninvest	Fast	0,71%			Kalmar Vatten AB
KI_84583	100 000 000,00	2026-11-12	KIFAB I KALMAR AB	Kommuninvest	Fast	1,96%			Kalmar kommun
Totalt	430 000 000,00								

Verkställighet av beslut om gäldenärsbyte sker i enlighet med delegationsordning för de lån som berör Kalmar kommun och i enlighet med instruktioner för attest och utanordning samt firmateckning för de lån som berör Kalmar Vatten AB.

Kommunfullmäktige föreslås vidare besluta om att bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och ekonomidirektören i Kalmar kommun att två i förening underteckna erforderliga handlingar för gäldenärsbyte från KIFAB i Kalmar AB samt att delegera handläggningen av ärendet till ekonomidirektör Maria Linder i Kalmar kommun.

Borgen och investeringsram

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att såsom för egen skuld ingå borgen för bolagens låneförpliktelser, åtagandet till KIFAB i Kalmar AB uppgår till 768 200 000 kronor. Vid försäljning av bolaget föreslås kommunfullmäktige fatta beslut om att upphäva tidigare beslut om borgen till KIFAB i Kalmar AB.

Vidare har kommunfullmäktige beslutat om en investeringsram till KIFAB i Kalmar AB om 446 000 000 kronor. Vid försäljning av bolaget föreslås kommunfullmäktige fatta beslut om att upphäva tidigare beslut om investeringsram till KIFAB i Kalmar AB.

Ulrick Hultman
VD Kalmar Kommunbolag AB

Maria Linder
Ekonomidirektör

Bilaga
Aktieöverlåtelseavtal

KALMAR KOMMUNBOLAG AB
(som säljare)

och

SBB i Norden AB
(som köpare)

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

angående

KIFAB I KALMAR AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DEFINITIONER	4
2	FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN.....	8
3	KÖPESKILLING	8
4	SKADA MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	9
5	PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN	10
6	VILLKOR	11
7	TILLTRÄDESDAGEN.....	12
8	PARTERNAS ÅTAGANDEN EFTER TILLTRÄDESDAGEN	14
9	ÖVERLÅTELSEBOKSLUTEN	14
10	DUE DILIGENCE	16
11	GARANTIER	16
12	KÖPARENS GARANTIER	23
13	GARANTIANSPRÅK	23
14	FRISKRIVNING.....	26
15	SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	26
16	MEDDELANDEN.....	27
17	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR	28
18	SEKRETESS.....	28
19	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	29
20	KOSTNADER	29
21	ÖVERLÅTELSE	29
22	TVISTER	29

BILAGEFÖRTECKNING

BILAGA (B)	ANDELSÖVERLÅTELSEAVTALET
BILAGA 1D	DATARUMSMATERIALET
BILAGA 1H	HYRESAVTAL
BILAGA 1P	PROFORMABALANSRÄKNING
BILAGA 1S	SERVICEAVTAL
BILAGA 4.1	FÖRSÄKRING
BILAGA 7.3(iii)	GENERALFULLMAKT
BILAGA 7.3(x)	BANKFULLMAKT OCH DEKLARATIONSFULLMAKT
BILAGA 7.7	AVTAL OM ÖVERGÅNGSTJÄNSTER
BILAGA 11.3.2(i)	REGISTRERINGSBEVIS OCH BOLAGSORDNING
BILAGA 11.3.2(ii)	ÄNDRINGSANMÄLAN
BILAGA 11.3.9	ANSTÄLLDA MM
BILAGA 11.5.3	FDS-UTDRAG
BILAGA 11.5.18	TOMTRÄTTSAVTAL
BILAGA 11.6.4	AVISERAD HYRA
BILAGA 11.6.6	FÖRTECKNING ANDRAHANDSUTHYRNINGAR
BILAGA 11.9.7	SKATTEMÄSSIGA VÄRDEN

Detta aktieöverlåtelseavtal ("Avtalet" eller detta "Avtal") har denna dag träffats mellan:

- 1) **Kalmar kommunbolag AB**, org.nr 556527-6184, Box 611, 391 26 Kalmar ("Säljaren"), och
- 2) **SBB i Norden AB**, org.nr 559053-5174, c/o Newsec Property Asset Management AB, Box 11405, 404 29 Göteborg ("Köparen").

Säljaren och Köparen är nedan benämnda var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

- (A) Säljaren äger samtliga tretusen niohundra (3 900) aktier med vardera ett kvotvärde om tio tusen (10 000) kronor ("**Aktierna**") i KIFAB i Kalmar AB, org.nr 556019-9894, ("**Bolaget**").
- (B) Bolaget är civilrättsligt och lagfaren ägare till fastigheterna Alhagen 1, Babianen 17, Bisonoxen 6, Blåvingen 8, Elefanten 8, Hajen 5, Mjölaren 4, Norrgård 1, Norrgård 3, Plåten 1, Plåten 2, Plåten 3, Plåten 9, Plåten 10, Skruven 4, Släggan 3, Storken 4, Sutaren 22, Utblicken 1, Utblicken 2, Utblicken 3 och Vinschuset 1, samtliga i Kalmar kommun. Bolaget innehar också fastigheten Kalmar Iden 1 (samtaxerad med Sutaren 22) med tomträtt. Därutöver innehar Bolaget 50 procent av andelarna i Handelsbolaget Telemarken i Kalmar, org.nr 969608-6363 ("**Handelsbolaget**"). Resterande 50 procent av andelarna innehas av Säljaren. Handelsbolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Kalmar Telemarken 1. Bolaget och Handelsbolaget benämns gemensamt "**Bolagen**". Bolagens fastigheter enligt denna punkt B) benämns gemensamt för ("**Fastigheterna**"). Bolaget ska, med avsikt på den överlåtelse av Aktierna som Parterna uttrycker intresse av enligt punkt (C) nedan, senast på Tillträdesdagen (enligt definition nedan) förvärva Säljarens andelar i Handelsbolaget, på villkor som i allt väsentligt överensstämmer med bifogad förvärvshandling, Bilaga (B) ("**Andelsöverlåtelseavtalet**").
- (C) Köparen önskar förvärva, och Säljaren önskar sälja, Aktierna, inklusive Bolagets och Säljarens andelar i Handelsbolaget, och därmed indirekt Fastigheterna på de villkor som framgår av detta Avtal.

1 DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedanstående uttryck ha följande innebörd:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| " Aktierna " | ska ha den betydelse som framgår av punkt (A); |
| " Andelsöverlåtelseavtalet " | ska ha den betydelse som anges i punkt (B); |
| " Avsiktsförklaringen " | avser den avsiktsförklaring som Parterna undertecknat den 4 november 2021 och det tilläggsavtal till denna undertecknad den 30 december 2021; |

"Avtal" eller "Avtalet"	ska ha den betydelse som framgår i ingressen till detta Avtal och således avse detta aktieöverlåtelseavtal, och vid var tid gjorda ändringar av tillägg till detta i enlighet med punkt 17.2, och samtliga bilagor därtill;
"Avtalsdagen"	avser dagen för undertecknandet av detta Avtal;
"Bankdag"	avser sådan dag (utom lördag, söndag och allmän helgdag) då svenska affärsbanker (undantaget internetbanker) håller öppet för allmänheten för betaltjänster;
"Belastning"	avser samtliga begränsande sakrätter till Aktierna såsom inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet utställd till säkerhet för någon Persons, inklusive Bolagets, förpliktelser;
"Bolagen"	ska ha den betydelse som anges i punkt (B);
"Bolaget"	ska ha den betydelse som anges i punkt (A);
"Brist"	avser att ett i Garantierna utfäst förhållande inte föreligger;
"Datarumsmaterialet"	avser den dokumentation avseende Bolagen och Fastigheterna, inklusive Q&A, som har tillhandahållits Köparen och som finns bilagt i sin helhet i <u>Bilaga 1D</u> ;
"Eget Kapital"	avser eget kapital per Tillträdesdagen definierat enligt 3 kap 10a § årsredovisningslagen (1995:1554), minskat med aktuell skattesats av obeskattade reserver (överavskrivningar på byggnadsinventarier ska anses utgöra hundra (100) procent eget kapital) samt periodens vinst/förlust efter avdrag för skatter per Tillträdesdagen, fastställt i enlighet med Redovisningsprinciperna;
"Extern Skuld"	avser Bolagens respektive befintliga skuld till extern part inklusive eventuella lösenkostnader och upplupen ränta per Tillträdesdagen;
"Fastigheterna"	ska ha den betydelse som anges i punkt (B);
"Garantierna"	avser Säljarens garantier som framgår av punkt 11;

"Handelsbolaget"	ska ha den betydelse som anges i punkt (B);
"Hyresavtalen"	avser samtliga de hyresavtal som hänför sig till Fastigheterna och som i sin helhet framgår av <u>Bilaga 1H</u> ;
"Instituten"	ska ha den betydelse som anges i punkt 22.1;
"Koncernskulden"	avser Bolagens sammanlagda nettoskuld till Säljaren och/eller Säljaren Närstående, jämte upplupen ränta per Tillträdesdagen;
"Köparen"	ska ha den betydelse som anges i ingressen till detta Avtal och, såvitt avser punkt 13.4.1 (i), dess anställda och företrädare, dess rådgivare samt konsulter som anlåtats i anslutning till den häri avsedda transaktionen;
"Närstående"	avser en närstående Person enligt 21 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller en Person som direkt eller indirekt kontrollerar, kontrolleras av eller står under gemensam kontroll av Säljaren och/eller Köparen;
"Oberoende Auktoriserade Revisorn"	avser en oberoende auktoriserad revisor som gemensamt ska utses av Parterna eller, för det fall Parterna inte kan enas, en av Stockholms Handelskammare utsedd oberoende auktoriserad revisor;
"Part"	avser Säljaren eller Köparen var för sig och "Parterna" avser Säljaren och Köparen gemensamt;
"Person"	avser varje fysisk och juridisk person, inklusive regeringen, staten, eller statlig myndighet, joint venture, stiftelse och fond som har rättskapacitet;
"Preliminär Koncernskuld"	avser den preliminärt beräknade aggregerade Koncernskulden i Bolagen enligt Proformabalansräkningen, uppgående till niohundraatjugosju miljoner femhundraåtta tusen åttahundra fyrtiofyra (927 581 844) kronor;
"Preliminära Köpeskillingen"	ska ha den betydelse som anges i punkt 3.2.1;

"Proformabalansräkningen"	avser en för Bolaget och en för Handelsbolaget upprättad proforma-balansräkning innehållande Bolagens preliminära finansiella ställning per Tillträdesdagen, <u>Bilaga 1P</u> ;
"Redovisningsprinciperna"	avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt årsredovisningslagen (1995:1554), bokföringslagen (1999:1078), K3 och god redovisningssed i Sverige samt i enlighet med de principer som använts av Bolagen de tre senaste åren och vid upprättandet av Bolagens årsredovisning för 2021;
"Revisorerna"	avser Bolagets revisorer innan överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal;
"Serviceavtalen"	avser samtliga leverans-, drift-, och serviceavtal avseende Fastigheterna vilka i sin helhet framgår av <u>Bilaga 1S</u> ;
"Skada"	avser direkt kostnad, skada eller annan förlust inklusive förlust av intäkt under hyresavtal som drabbar Köparen och/eller Bolagen till följd av Brist;
"Skatter"	avser samtliga svenska och utländska direkta och indirekta skatter och avgifter, inkluderande, men inte begränsat till, inkomstskatter, mervärdesskatter, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter, kupongskatter, punktskatter, preliminär skatt, skatteavdrag och andra uppbördsskyldigheter, skatte tillägg, dröjsmålsräntor samt försenings- och restavgifter;
"Slutlig Koncernsskuld"	avser den slutligt beräknade Koncernskulden i Bolagen enligt Överlåtelseboksluten;
"Slutlig Köpeskilling"	ska ha den betydelse som anges i punkt 3.2.1;
"Såvitt Säljaren känner till"	avser den faktiska kännedom som någon av Ulrick Hultman och Linda Elmgren har på Avtalsdagen efter vederbörliga undersökningar med Jessica Petersson (ekonomichef KIFAB), Marita Andersson (servicechef KIFAB), Joachim Svensson (projektchef KIFAB) och Jonas Norén (fastighetstekniker och vikarierande teknisk förvaltare KIFAB) samt Lars-Olof Kangas (IT-arkitekt och IT-säkerhetsansvarig).

"Säljaren"	ska ha den betydelse som anges i ingressen till detta Avtal;
"Säljarens Bankkonto"	avser Säljarens bankkonto i Nordea, nr. 9960 17 5668-3;
"Tillträdesdagen"	avser preliminärt den 1 april 2022, förutsatt att villkoret i punkt 6.1 är uppfyllt senast sju (7) Bankdagar före den 1 april 2022. Om villkoret i punkt 6.1 inte har uppfyllts inom nämnda tidsfrist ska tillträdesdagen infalla den dag som infaller sju (7) Bankdagar efter att villkoret i punkt 6.1 är uppfyllt, om inte annat skriftligen överenskommits mellan Parterna;
"Tillträdet"	avser tillträdet av Aktierna på Tillträdesdagen genom fullgörande av de åtgärder som framgår av punkt 7.2 och 7.3;
"Överenskommet Fastighetsvärde"	avser ett mellan Parterna överenskommet värde på Fastigheterna om två miljarder sexhundrasjuttio tre miljoner sextio tusen trehundra tjugotre (2 673 060 323) kronor; samt
"Överlåtelseboksluten"	avser den resultat- och balansräkning för Bolagen per Tillträdesdagen som upprättats och fastställts enligt punkt 9.1.1.

2 FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN

- 2.1 Säljaren överlåter Aktierna, och därmed indirekt Handelsbolaget och Fastigheterna, till Köparen, och Köparen förvärvar Aktierna och därmed indirekt Handelsbolaget och Fastigheterna från Säljaren, på de villkor som anges i detta Avtal.
- 2.2 Äganderätten till Aktierna övergår på Köparen på Tillträdesdagen när den Preliminära Köpeskillingen har erlagts och den Preliminära Koncernskulden och den Externa Skulden har återbetalats.

3 KÖPESKILLING

3.1 Den Preliminära Köpeskillingen

- 3.1.1 Den preliminära köpeskillingen för Aktierna uppgår till en miljard sexhundra trettio miljoner etthundra femtioett tusen fyrahundra åttio sex (1 630 151 486) kronor (den "**Preliminära Köpeskillingen**") och motsvarar:

- (i) uppskattat aggregerat Eget Kapital i Bolagen, per Tillträdesdagen; *plus*
- (ii) skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas aggregerade bokförda värde på Tillträdesdagen enligt Proformabalansräkningen; *minus*

- (iii) avdrag för latent skatt om 6,18 procent av skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas beräknade aggregerade skattemässiga värde per Tillträdesdagen; *plus/minus*
 - (iv) Redovisade uppskjutna skatteskulder/skattefordringar enligt Proformabalansräkningen hänförliga till temporära skillnader.
- 3.1.2 Köparen ska på Tillträdesdagen betala den Preliminära Köpeskillingen till Säljarens Bankkonto och i övrigt i enlighet med Säljarens skriftliga instruktioner till Köparen. Betalningen ska ske med Tillträdesdagen som valuteringsdag.
- 3.1.3 Köparen ska utöver betalning av den Preliminära Köpeskillingen återbetala den Preliminära Koncernskulden liksom den Externa Skulden enligt av Säljaren anvisad betalningsinstruktion.
- 3.1.4 Säljaren ska senast tio (10) Bankdagar innan Tillträdesdagen tillstålla Köparen en skriftlig betalningsinstruktion med betalningsuppgifter för den Preliminära Köpeskillingen, den Preliminära Koncernskulden samt den Externa Skulden.

3.2 Den Slutliga Köpeskillingen

- 3.2.1 Den slutliga köpeskillingen (den "**Slutliga Köpeskillingen**") ska beräknas enligt följande:
- (i) aggregerat Eget Kapital i Bolagen på Tillträdesdagen, enligt Överlåtelseboksluten; *plus*
 - (ii) skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas aggregerade bokförda värde på Tillträdesdagen; *minus*
 - (iii) avdrag för latent skatt om 6,18 procent av skillnaden mellan Överenskommet Fastighetsvärde och Fastigheternas faktiska aggregerade skattemässiga värde per Tillträdesdagen; *plus/minus*
 - (iv) Redovisade uppskjutna skatteskulder/skattefordringar enligt Överlåtelseboksluten hänförliga till temporära skillnader.

4 SKADA MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 4.1 Fastigheterna är och kommer till och med Tillträdesdagen att vara försäkrade genom fullvärdesförsäkring, [Bilaga 4.1](#). Försäkringen upphör efter Tillträdesdagen.
- 4.2 För det fall Fastigheterna skadas på eller före Tillträdesdagen ska överlåtelsen av Aktierna (och indirekt Fastigheterna) ändå fullföljas i enlighet med detta Avtal. Köparen ska erlagga den Preliminära Köpeskillingen per Tillträdesdagen samt tillse att Bolagen återbetalar den Preliminära Koncernskulden, och Säljaren ska, om möjligt, överlåta rätten till utfallande försäkringsersättning under befintligt försäkringsskydd till Bolagen. Det åligger Säljaren att underrätta försäkringsbolaget om att Köparen inträtt i Säljarens rätt till försäkringsersättning. För det fall sådan överlåtelse inte är möjlig och utfallande försäkringsersättning erlaggs till Säljaren ska Säljaren utan dröjsmål vidarebefordra uppburen försäkringsersättning till Bolagen eller Köparen. Säljaren ska kompensera Köparen för eventuell självrisk om och i den utsträckning som kostnad hänförlig till sådan självrisk inte har beaktats i Överlåtelseboksluten och således reducerat den Slutliga Köpeskillingen. Säljaren ska vidare kompensera Köparen för eventuell mellanskillnad mellan kostnaden för att återställa/återuppbygga skadad byggnad på Fastigheterna och erhåller försäkringsersättning.

- 4.3 För det fall det mellanskillnadsbelopp som Säljaren har att ersätta Köparen med enligt punkt 4.2 överstiger trettio miljoner (30 000 000) kronor har Säljaren rätt att, efter eget val, påkalla hävning av detta Avtal genom skriftligt meddelande till Köparen. Köparen har rätt att hindra hävning genom att, inom tio (10) Bankdagar från den dag Köparen mottagit Säljarens meddelande om hävning, meddela Säljaren att Köparen svarar för skada som överstiger mellanskillnadsbeloppet trettio miljoner (30 000 000) kronor. Om sådant meddelande inte lämnas av Köparen är avtalet hävt, varvid Parternas samtliga fullgjorda prestationer ska återgå och Parterna ska därefter inte ha några anspråk på varandra med anledning av att Avtalet hävs. Punkterna 18 (*Sekretess*) och 22 (*Twister*) ska vara i fortsatt kraft oavsett Avtalets upphörande.
- 4.4 Eventuell försäkringsersättning som betalas ut av försäkringsbolaget, och eventuell självrisk eller ersättning enligt punkt 4.2 respektive punkt 4.3 som erläggs av Säljaren, till Bolagen eller Köparen ska utgöra den enda ersättning i händelse av skada på Fastigheterna före eller på Tillträdesdagen och inga övriga justeringar ska göras i Överlåtelseboksluten med anledning av eventuella skadefall (såsom exempelvis nedskrivning av bokfört värde på Fastigheterna, eller upptagande av försäkringsersättning, ersättning för självrisk eller annan ersättning).

5 PERIODEN MELLAN AVTALSDAGEN OCH TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 Säljaren ska förvalta Bolagen, samt tillse att Bolagen förvaltar Fastigheterna, på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen. Säljaren svarar för att Bolagen inte säger upp eller träffar nya lokalhyresavtal, ingår andra väsentliga avtal eller fattar viktiga beslut rörande Fastigheterna eller Bolagen utan Köparens skriftliga godkännande.
- 5.2 Säljaren ska, senast på Tillträdesdagen, tillse att Säljarens andelar i Handelsbolaget överläts till Bolaget på i allt väsentligt villkoren med Andelsöverlåtelseavtalet.
- 5.3 Säljaren ska tillse att Bolagen aviserar hyror och hyrestillägg avseende Hyresavtalen för andra kvartalet 2022.
- 5.4 Säljaren åtar sig att före Tillträdesdagen, på Säljarens bekostnad, tillse att samtliga nedan listade åtaganden åtgärdas och/eller vidtas och på Tillträdesdagen tillhandahålla Köparen underlag enligt nedan:
- (i) bekräfta att servicebesök har genomförts i samband med eventuella femårsbesiktningar hänförliga till på Fastigheterna avhjälpta fel i samband med garantibesiktningar;
 - (ii) inhämta handling varigenom hyresgästen på Kalmar Plåten 2, kontraksnummer 1009-00001-04 bekräftar från vilket datum hyresgästen avstod från del av den förhyrda ytan samt att det nuvarande hyresavtalet i övrigt gäller på oförändrade villkor jämfört med vad som gällde mellan parterna före det att hyresgästen avstod från arean i fråga;
 - (iii) rengöring av yttertak på fastigheten Kalmar Utblicken 2 (att utföras fackmannamässigt) och tillställa Köparen en skriftlig bekräftelse på att arbetet är utfört;
 - (iv) åtgärdande av sättningar i utvändig plattsättning vid entré och plattrad på baksida av byggnad på Fastigheten Kalmar Utblicken 2 (att utföras fackmannamässigt) och tillställa Köparen en skriftlig bekräftelse på att arbetet är utfört;

- (v) åtgärda brister i värmeväxlare för undercentral av äldre modell på fastigheten Kalmar Blåvingen 8 (att utföras fackmannamässigt). Åtgärdandet sker enligt offert på 155 000 kronor exklusive moms och tillstålla Köparen en skriftlig bekräftelse på att arbetet är utfört; och
 - (vi) tillse att respektive entreprenör bekräftar med signatur att samtliga anmärkningar i befintliga besiktningsutlåtanden från på Fastigheterna utförda garantibesiktningar är avhjälpta (signatur ska ske vid varje enskild anmärkning) och tillstålla Köparen besiktningsprotokoll med godkänt resultat avseende respektive åtgärdade. För det fall beställaren och entreprenören har kommit överens om att en anmärkning ska åtgärdas vid en tidpunkt som infaller efter Tillträdesdagen (vilket ska vara bekräftat med signatur från både beställare och entreprenör), ska Säljaren tillstålla Köparen en mellan beställaren och entreprenören skriftligen överenskommen tidplan för när sådant åtgärdade ska vara avhjälpt. För det fall att beställare och entreprenör diskuterar prisavdrag istället för avhjälpan ska Köparen inkluderas i sådan förhandling och ingen överenskommelse om prisavdrag träffas utan Köparens föregående skriftliga godkännande.
- 5.5 För det fall Köparen, efter Tillträdesdagen, genom fackman konstaterar att eventuella anmärkningar i punkten 5.4(vi) kvarstår, trots att dessa bekräftats såsom avhjälpta med signatur från både beställare och respektive entreprenör, äger Köparen rätt att åtgärda dessa på Säljarens bekostnad och erhålla ett påslag motsvarande ett entreprenörsarvode om 10 procent.

6 VILLKOR

- 6.1 Detta Avtal är villkorat av att kommunfullmäktige i Kalmar kommun har fattat beslut om att godkänna Säljarens överlåtelse av Aktierna och indirekt Fastigheterna till Köparen på de villkor som följer av detta Avtal och att beslutet vinner laga kraft, med beaktande av vad som anges i punkt 6.3.
- 6.2 Om villkoret i punkt 6.1 inte uppfyllts senast den 31 december 2022 ska Avtalet upphöra att gälla, om inte Parterna överenskommer annat. Eventuella fullgjorda prestationer ska därvid återgå och Parterna ska inte ha några ytterligare anspråk på varandra av något slag med undantag för avtalsbrott som har begåtts dessförinnan. Punkterna 18 (*Sekretess*) och 22 (*Tvister*) ska vara i fortsatt kraft oavsett Avtalets upphörande.
- 6.3 För det fall kommunfullmäktige i Kalmar kommun beslutar att godkänna Säljarens överlåtelse av Aktierna med villkor om att andelarna i Handelsbolaget ska undantas överlåtelsen, ska överlåtelsen av Aktierna ändå fullföljas enligt detta Avtal. Säljaren ska i sådant fall omgående, och senast sju (7) Bankdagar före Tillträdesdagen, tillhandahålla Köparen en uppdaterad beräkning av den Preliminära Köpeskillingen och den Preliminära Koncernskulden, baserad på proformabalansräkningen för Bolaget. Denna ska ensam utgöra Bilaga 1P till Avtalet och ligga till grund för beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen och den Preliminära Koncernskulden. Parterna är ense om att samtliga referenser till Proformabalansräkningen i detta Avtal därefter avser Bolagets proformabalansräkning och att samtliga belopp i detta Avtal som hämtats ur den ursprungliga Proformabalansräkningen och den ursprungliga beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen och den Preliminära Koncernskulden ska uppdateras och ersättas med motsvarande belopp från Proformabalansräkningen i sin nya definition och den uppdaterade beräkningen av den Preliminära Köpeskillingen och den Preliminära Koncernskulden. Den Preliminära Köpeskillingen enligt punkten 3.1 och den Slutliga Köpeskillingen enligt punkten 3.2 ska beräknas utifrån ett överenskommet

fastighetsvärde som uppgår till en miljard niohundrafyrtiofyra miljoner niohundrafemtioåtta tusen åttahundrafyrtiosex (1 944 958 846) kronor. Härutöver ska definitionen av Bolagen och Fastigheterna genomgående i Avtalet endast avse Bolaget och de fastigheter Bolaget är civilrättslig och lagfaren ägare till, eller som Bolaget innehar med tomträtt, vilka framgår i punkt (B). Vad som i övrigt regleras i detta Avtal såsom rättigheter, förpliktelser garantier m.m. omfattande Handelsbolaget och dess fastighet Kalmar Telemarken 1, samt överlåtelse av andelar i Handelsbolaget ska lämnas utan avseende.

- 6.4 För det fall Handelsbolaget enligt punkt 6.3 ovan inte ska inkluderas i överlåtelsen ska Säljaren, istället för att tillse att Bolaget förvärvar Säljarens andelar i Handelsbolaget enligt punkt 5.2, senast på Tillträdesdagen tillse att Bolaget överlåter sina andelar i Handelsbolaget till annan part. Parterna är överens om att sådan överlåtelse från Bolaget till annan part ska ske med full ansvarsfriskrivning för Bolaget i förhållande till andelarna i Handelsbolaget och den av Handelsbolaget ägda fastigheten Kalmar Telemarken 1 samt att Säljaren ska hålla Köparen och Bolaget fullt ut skadelösa i förhållande till Bolagets ägande, och försäljning, av Handelsbolaget och indirekt fastigheten Kalmar Telemarken 1.

7 TILLTRÄDESDAGEN

- 7.1 Köparen ska tillträda Aktierna på Tillträdesdagen varmed äganderätten till Aktierna övergår till Köparen. Tillträde till Aktierna ska äga rum på Tillträdesdagen, på tid och plats som Parterna överenskommer.

- 7.2 På Tillträdesdagen ska Köparen:

- (i) till Säljaren erlægga den Preliminära Köpeskillingen kontant till Säljarens Bankkonto i enlighet med av Säljaren enligt punkt 3.1.4 tillhandahållen betalningsinstruktion;
- (ii) tillse att Bolagen återbetalar den Preliminära Koncernskulden och den Externa Skulden i enlighet med av Säljaren enligt punkt 3.1.4 tillhandahållen betalningsinstruktion;
- (iii) hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny styrelse och revisor utses och firmateckningen för Bolaget ska ändras samt anmäla dessa förändringar via e-post till Bolagsverket; samt
- (iv) bekräfta att Bolagets anställda fortsätter anställningar på motsvarande villkor eller bättre.

- 7.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren:

- (i) överlämna till Köparen samtliga aktiebrev som hör till Aktierna, vilka ska vara transporterade på Köparen;
- (ii) tillse att Köparen antecknas som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok och därefter överlämna aktieboken, upprättad enligt aktiebolagslagen, till Köparen;
- (iii) till Köparen överlämna generalfullmakt, i allt väsentligt överensstämmande med Bilaga 7.3(iii), i tre original som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka ska kunna användas till dess att Bolagets nya styrelse respektive nya bolagsmän har registrerats hos Bolagsverket;
- (iv) till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från på Tillträdesdagen avgående bolagsfunktionärer i Bolagen enligt vilka dessa avgår som bolagsfunktionärer och

bekräftar att de inte har några krav på Bolaget;

- (v) ombesörja att Revisorerna upprättar och till Bolagsverket inlämnar anmälan, redogörelse och underrättelse enligt 9 kap. 23 § och 23 a § aktiebolagslagen samt till Köparen överlämnar kopior av desamma;
 - (vi) tillse att samtliga datapantbrev i Fastigheterna finns tillgängliga och obelånade i Ägararkivet eller överlämna en skriftlig leveransförbindelse till Köparen eller Köparens finansär utställd av nuvarande panthavare (Köparen ska erbjudas möjlighet att granska och lämna kommentarer på leveransförbindelsen innan denna utfärdas);
 - (vii) till Köparen överlämna jämkningshandlingar motsvarande de som framgår av 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen, vilka ska innehålla information om mervärdesskatt hänförlig till ny-, till-, eller ombyggnad på Fastigheterna specificerad per nu aktuella lokaler;
 - (viii) till Köparen överlämna en specifikation som visar vilka lokaler, både uthyrda och vakanta, som omfattas av frivillig skattskyldighet per Tillträdesdagen; samt
 - (ix) till Köparen överlämna Andelsöverlåtelseavtalet i original genom vilket Bolaget har förvärvat Säljarens andelar i Handelsbolaget samt bevis på att andelarna har tillträtts av Bolaget;
 - (x) till Köparen bekräfta att samtliga fullmakter utställda av Bolagen, med undantag för de generalfullmakter som överlämnas till Köparen, och deklaraionsfullmakt och bankfullmakt enligt Bilaga 7.3(x), på Tillträdesdagen, har återkallats;
 - (xi) till Köparen överlämna samtliga Hyresavtal och tomträttsavtalet enligt Bilaga 11.5.18 i original.
 - (xii) till Köparen överlämna underlag utvisande att de åtaganden som ska vara åtgärdade per Tillträdesdagen enligt punkt 5 är åtgärdade.
 - (xiii) till Köparen överlämna underlag utvisande att Bolagen har lyfts ur Säljarens koncernvalutakonto och checkkredit.
- 7.4 Alla ovanstående åtgärder ska anses ske simultant och Tillträdet ska inte anses ha skett förrän alla åtgärder som ska ske på Tillträdesdagen enligt punkt 7.2 och 7.3 har blivit fullgjorda eller den relevanta Parten har avstått från att kräva fullgörande av dem.
- 7.5 Om Tillträde inte anses skett och detta beror på Köparens eller Säljarens underlåtenhet att uppfylla sina respektive skyldigheter i punkt 7.2 och 7.3, ska Köparen, i fall av Säljarens bristande uppfyllelse, eller Säljaren, i fall av Köparens bristande uppfyllelse, vara berättigad att genom skriftligt meddelande till den andra Parten:
- (i) bestämma ett nytt datum för Tillträde, förutsatt att sådant datum inte infaller senare än tio (10) Bankdagar efter Tillträdesdagen och att sådan framflyttning endast får ske en gång; eller
 - (ii) säga upp detta Avtal och erhålla ersättning för den skada som uppkommit för Part som en följd av den andra Partens bristande uppfyllelse, även om den första Parten inledningsvis valt att innehålla sin prestation. Rätten att säga upp Avtalet enligt denna punkt ska inte vara tillämplig vid bristande uppfyllelse av endast någon av åtgärderna enligt punkterna 7.2(iii) eller 7.3(iv)-(v) och (vii)-(ix) om underlåtenheten

saknar uppenbar materiell betydelse.

- 7.6 Säljaren och Köparen åtar sig att arrangera ett separat möte efter Tillträdesdagen för att Säljaren ska kunna överlämna återstående dokumentation tillhörande Fastigheterna och Bolagen till Köparen, som Säljaren innehar och som kan vara av vikt för Köparen som ägare till Bolagen och indirekt till Fastigheterna. Sådan dokumentation avser bland annat avtal i original, bolagsstämmoprotokoll, styrelseprotokoll, bokföringsdokumentation, kartor, nycklar, ritningar och bygglovshandlingar.
- 7.7 Parterna åtar sig att omedelbart efter Tillträdet ingå avtal om övergångstjänster som Säljaren tillhandahåller vilket omfattar för Bolaget nödvändiga tjänster under en övergångsperiod efter Tillträdet enligt Bilaga 7.7.

8 PARTERNAS ÅTAGANDEN EFTER TILLTRÄDESDAGEN

8.1 Köparen åtar sig att tillse att

- (i) de avgående styrelseledamöterna i Bolaget på nästa årsstämma beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning, under förutsättning att detta tillstyrks av Bolagets revisorer;
- (ii) en eller flera nya bolagsmän inträder i Handelsbolaget, så att antalet bolagsmän överstiger en, inom sex månader från Tillträdesdagen;
- (iii) att tillse att Bolaget inom lagstadgad tid anmäler ny verklig huvudman till Bolagsverket; och
- (iv) ingå som långsiktig partner i Destination Kalmar genom ett årligt bidrag om etthundra tusen (100 000) kronor per år i fem års tid från och med år 2022.

9 ÖVERLÅTELSEBOKSLUTEN

9.1 Upprättande av Överlåtelseboksluten

- 9.1.1 Säljaren ska upprätta Överlåtelseboksluten för Bolaget och Handelsbolaget utvisande Bolagens förhållanden på Tillträdesdagen omedelbart före överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal. I upprättandet av Överlåtelseboksluten ska Bolagen bistå Säljaren i skälig omfattning. Säljaren ska senast sextio (60) Bankdagar efter Tillträdesdagen överlämna Överlåtelseboksluten till Köparen tillsammans med beräkning av den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld till Köparen.
- 9.1.2 Överlåtelseboksluten ska upprättas enligt Redovisningsprinciperna samt inte avvika från de principer enligt vilka Proformabalansräkningen upprättats. Om och i den mån Överlåtelseboksluten beaktar latent skatt hänförlig till skillnad mellan Fastigheternas bokförda värde och dess skattemässiga värde ska denna inte reducera Eget Kapital eller den Slutliga Köpeskillingen. Överlåtelseboksluten ska, på Säljarens initiativ och bekostnad, granskas av Revisorerna i enlighet med ISRE 2410/2400 (översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisorer) innan det överlämnas till Köparen. Köparen ska tillse att Säljaren har erforderlig tillgång till Bolagens räkenskapsinformation, i den utsträckning som krävs för upprättandet av Överlåtelseboksluten samt beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld.

- 9.1.3 Skulle Köparen ha någon invändning mot Överlåtelseboksluten ska skriftligt meddelande härom lämnas till Säljaren senast inom sextio (60) Bankdagar från det att Överlåtelseboksluten överlämnades till Köparen. Sådant meddelande ska i skäligen utsträckning ange på vilka punkter Köparen har en avvikande uppfattning samt Köparens alternativa beräkning av den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld. För det fall Köparen inte överlämnar sådant meddelande inom ovan nämnda tidsfrist ska Överlåtelseboksluten samt beräkningen av den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld anses vara godkända av Köparen.
- 9.1.4 För det fall Köparen lämnar meddelande om invändning mot Överlåtelseboksluten enligt punkt 9.1.3 ska Överlåtelseboksluten fastställas enligt följande:
- (i) Parterna ska under femton (15) Bankdagar från det att Köparens invändning överlämnades till Säljaren förhandla i syfte att träffa en överenskommelse avseende Överlåtelseboksluten, den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld.
 - (ii) Skulle Parterna inte nå en sådan överenskommelse inom femton (15) Bankdagar från det att Köparen framfört invändning ska tvisten på begäran av Part hänskjutas till avgörande av den Oberoende Auktoriserade Revisorn. Den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska agera såsom ensam skiljeman och, inom tjugo (20) Bankdagar från det att tvisten hänsköts till den Oberoende Auktoriserade Revisorn, skriftligen meddela sitt beslut i tvisten till Parterna. Om tvisten avser ett belopp överstigande tio miljoner (10 000 000) kronor ska den dock, på begäran av Part, istället avgöras enligt punkt 22 (*Tvister*).
 - (iii) Den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska endast pröva invändning som Köparen har meddelat Säljaren enligt punkt 9.1.3 och som inte har accepterats av Säljaren. Kostnaderna för den Oberoende Auktoriserade Revisorn ska delas lika mellan Parterna. Den Oberoende Auktoriserade Revisorns beslut ska vara bindande och slutligt avgörande för fastställandet av den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld (förutom beträffande uppenbara oriktigheter till följd av den Oberoende Auktoriserade Revisorns eller någon på dennes sidas skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende).
- 9.1.5 Överlåtelseboksluten, den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld ska vara bindande mellan Parterna efter det att (i) Parterna överenskommit om Överlåtelseboksluten, (ii) Köparen genom passivitet godkänt Överlåtelseboksluten eller, i förekommande fall, (iii) denna har fastställts av den Oberoende Auktoriserade Revisorn.

9.2 Fastställande av den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld

- 9.2.1 Om den Slutliga Köpeskillingen skulle överstiga den Preliminära Köpeskillingen ska Köparen till Säljaren erlægga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt ska Säljaren till Köparen återbetala skillnadsbeloppet om den Slutliga Köpeskillingen skulle understiga den Preliminära Köpeskillingen.
- 9.2.2 Om Slutlig Koncernskuld överstiger Preliminär Koncernskuld ska Köparen tillse att Bolaget och/eller Handelsbolaget återbetalar överstigande belopp och om Slutlig Koncernskuld understiger Preliminär Koncernskuld ska Säljaren återbetala, eller tillse att Säljarens Närstående återbetalar, skillnadsbeloppet till Bolaget och/eller Handelsbolaget.

- 9.2.3 Eventuella skillnader i den Slutliga Köpeskillingen och/eller Slutlig Koncernskuld ska erläggas av respektive Part inom tjugo (20) Bankdagar från det att Överlåtelseboksluten, den Slutliga Köpeskillingen och Slutlig Koncernskuld fastställts enligt punkt 9.1.5. Betalning ska ske kontant till det bankkonto och i enlighet med de instruktioner som meddelas av den Part som äger rätt till skillnadsbeloppet. Vid dröjsmål med betalning ska ränta på beloppet löpa från Tillträdesdagen efter en räntesats som motsvarar den vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

10 DUE DILIGENCE

Köparen har uppmanats av Säljaren att genomföra en undersökning (s.k. due diligence) av Bolagen och Fastigheterna. Säljaren har inom ramen för fullgörandet av sin upplysningsplikt sammanställt och överlämnat till Köparen de handlingar rörande Bolagen och Fastigheterna som framgår av Datarumsmaterialet. Säljaren har därutöver besvarat Köparens frågor i enlighet med vad som framgår av Datarumsmaterialet. Köparen har genomfört en undersökning av Datarumsmaterialet samt i önskad omfattning genomfört en teknisk undersökning av Fastigheterna tillsammans med sina professionella rådgivare. Köparen har vidare getts möjlighet att träffa och intervju de personer vars uppgifter Köparen och Köparens rådgivare bedömt vara av intresse.

11 GARANTIER

Säljaren lämnar följande Garantier gentemot Köparen. Garantier avser Aktierna, andelarna i Handelsbolaget, förhållandena i Bolagen samt för Fastigheterna per Avtalsdagen och Tillträdesdagen för såvitt inte annat särskilt anges nedan i respektive Garanti.

11.1 Säljarens behörighet

- 11.1.1 Säljaren är ett svenskt aktiebolag, vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och Säljaren har, med undantag för i punkt 6.1 nämnda beslut, fattat samtliga beslut som är nödvändiga för att Säljaren med bindande verkan ska kunna ingå detta Avtal.
- 11.1.2 Undertecknandet av, och fullgörandet av Säljarens skyldigheter enligt detta Avtal och andra handlingar som ska utfärdas eller undertecknas av Säljaren enligt detta Avtal, innebär inte och kommer inte att medföra en överträdelse av (i) någon bestämmelse i lag eller andra föreskrifter som är bindande för Säljaren, (ii) någon bestämmelse i Säljarens bolagsordning, (iii) domstols- eller myndighetsbeslut eller föreläggande, eller (iv) någon bestämmelse i avtal där någon av Säljaren är part.
- 11.1.3 Säljaren (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent.

11.2 Aktierna

- 11.2.1 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna. Aktierna är, efter genomförandet av Tillträdet, fria från Belastningar och ingen inskränkning föreligger i vad avser Säljarens rätt att överlåta Aktierna eller såvitt avser Köparens rätt att erhålla utdelning.
- 11.2.2 Aktierna representerar Bolagets hela aktiekapital och dessa har vederbörligen emitterats, registrerats och till fullo betalats.

- 11.2.3 Det har inte utfärdats, och det har inte fattats något beslut om att utfärda, några konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning, syntetisk optionsrätt eller vinstandelsbevis eller liknande instrument och det finns inte heller några utstående teckningsrätter eller andra rättigheter att teckna aktier i Bolaget eller andra avtal eller överenskommelser som ger någon person rätt att förvärva sådana värdepapper eller aktier i Bolaget.
- 11.3 Bolagen**
- 11.3.1 Bolaget har per Tillträdesdagen full och oinskränkt äganderätt till samtliga andelar i Handelsbolaget. Andelarna i Handelsbolaget är fria från Belastningar.
- 11.3.2 Bolaget och Handelsbolaget är vederbörligen bildade och inregistrerade i enlighet med tillämplig lag och gällande registreringsbevis och bolagsordning, vilka bilagts detta Avtal genom Bilaga 11.3.2(i), överensstämmer med vad som finns tillgängligt i Bolagsverkets register och, med undantag för vad som framgår av bilagd ändringsanmälan, Bilaga 11.3.2 (ii), har inget beslut fattats om ändring av de i registreringsbevisen eller bolagsordningarna angivna förhållandena.
- 11.3.3 Uppgifterna i Bolagets aktiebok är per Tillträdesdagen fullständiga och ger en rättvisande bild av ägandet i Bolaget och Aktieboken förvaras i enlighet med gällande rätt.
- 11.3.4 Bolaget har ett aktiekapital om trettionio miljoner (39 000 000) kronor fördelat på tretusen niohundra (3 900) aktier.
- 11.3.5 Bolagen har inte sedan år 2014 bedrivit någon annan verksamhet förutom att äga och förvalta Fastigheterna, med undantag för Bolagets tidigare ägande av Calmarsunds Fastighets AB med vilket Bolaget fusionerats under år 2015, Delta-TA Produktion AB som Bolaget överlätit samtliga andelar i under år 2014 samt IUC i Kalmar Län AB som Bolaget överlätit andelar i under år 2021.
- 11.3.6 Bolagen (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, (iii) är inte insolventa och (iv) skyldiga att upprätta kontrollbalansräkning, och något förhållande uppräknat i ovan punkter (i)-(iv) är inte att förvänta.
- 11.3.7 Bolagen har för tiden fram till Tillträdesdagen endast vidtagit för den löpande verksamheten normala transaktioner som skett på marknadsmässiga villkor.
- 11.3.8 Det finns på Tillträdesdagen inga utestående fullmakter att företräda Bolagen och teckna dess firma, med undantag för de generalfullmakter avseende Bolaget som utfärdas och överlämnas till Köparen vid Tillträdet.
- 11.3.9 Bolagets personal framgår i Bilaga 11.3.9 och har de anställningsvillkor som framgår av handlingarna i Datarumsmaterialet. Handlingarna i Datarumsmaterialet omfattar samtliga anställda och ingen av dessa har några anspråk utöver vad som däri anges. Bolaget har inte heller några pensionsåtaganden eller andra åtaganden eller förpliktelser, inkluderande företrädesrätt till återanställning, gentemot någon nu eller tidigare anställd utöver vad som följer av Datarumsmaterialet.

- 11.3.10 Bolaget har inte lämnat lån till eller iklätt sig borgensansvar för någon anställd, tidigare anställd eller närstående till anställd.
- 11.3.11 Bolaget har fullföljt sina åtaganden gentemot de anställda såsom framgår av lag, anställningsavtal och tillämpliga kollektivavtal.
- 11.3.12 Samtliga av Bolagets pensionsåtaganden har tillfullo tryggats genom avsättning av tillräckliga medel för täckande av utfästelserna.
- 11.3.13 Bolagen äger inte, och har inte under sedan år 2014 ägt, några andelar i någon juridisk person, med undantag för Bolagets tidigare ägande av Calmarsunds Fastighets AB med vilket Bolaget fusionerats under år 2015, Delta-TA Produktion AB som Bolaget överlätit samtliga andelar i under år 2014 samt IUC i Kalmar Län AB som Bolaget överlätit andelar i under år 2021. Bolagen bedriver inte, och har inte kommit överens med någon, om att bedriva verksamhet i enkelt bolag eller genom samägande.
- 11.3.14 Bolagen har, Såvitt Säljaren känner till, vid var tid iakttagit samtliga tillämpliga lagar, förordningar och föreskrifter gällande personuppgiftsbehandling och skydd för data (GDPR).

11.4 Bokslut, tillgångar och förpliktelser

- 11.4.1 Bolagens bokförings- och räkenskapsmaterial och övriga väsentliga handlingar (inklusive bolagshandlingar) har upprättats och förvarats i enlighet med Redovisningsprinciperna och gällande rätt och ger en rättvisande bild av Bolagens ställning samt är i Bolagens besittning.
- 11.4.2 Bolagen är per Tillträdesdagen ägare till samtliga tillgångar som upptagits i Överlåtelseboksluten.
- 11.4.3 Proformabalansräkningen har upprättats, och Överlåtelseboksluten kommer att upprättas, i enlighet med Redovisningsprinciperna. Överlåtelseboksluten kommer uppta Bolagens samtliga tillgångar och skulder.
- 11.4.4 Bolagen har inga skulder utöver Slutlig Koncernskuld och den Externa Skulden och har inte lämnat säkerheter eller ställt ut garantier, med undantag för bestämmelser i nytt lokalt kollektivavtal. Bolagen är inte bundna av ansvarsförbindelser (innefattande bl.a. eventuellt ansvar som borgensman, bolagsman eller f.d. bolagsman), med undantag för Bolagets engagemang i Handelsbolaget.
- 11.4.5 Bolagen kan på Tillträdesdagen omgående och kostnadsfritt disponera sin kassa och sina banktillgodohavanden.
- 11.4.6 Bolagens fordringar kommer vara betalda inom sextio (60) dagar från respektive fordrings förfallodag med de i Överlåtelsebokslutet upptagna beloppen.
- 11.4.7 Inga företagsinteckningar har tagits ut i Bolagen.
- 11.4.8 Bolagen har inte erhållit något villkorat aktieägartillskott eller liknande tillskott som innefattar någon from av återbetalningsskyldighet

- 11.4.9 Bolagen är inte part i avtal eller har förpliktelser mot Säljaren eller någon denne närstående efter regleringen av Slutlig Koncernskuld, med undantag för avtal enligt Bilaga 7.7.
- 11.4.10 Bolagen är, med undantag för IT-avtal med kommunen, Såvitt Säljaren känner till inte part i något avtal som kan sägas upp eller frånträdas av motpart på grund av att Aktierna överläts till Köparen.
- 11.5 Fastigheterna**
- 11.5.1 Bolagen är civilrättsliga och lagfarna ägare till Fastigheterna, med undantag för Kalmar Iden 1, vilken Bolaget innehar med tomträtt.
- 11.5.2 Alla föremål som enligt jordabalkens mening kan utgöra fastighetstillbehör och byggnadstillbehör samt industritillbehör utgör sådana tillbehör till Fastigheterna, med undantag för de föremål som tillförts av hyresgäst i dess lokal och som inte är väsentliga för Fastigheterna eller dess byggnaders funktion som sådana.
- 11.5.3 Fastigheterna belastas inte av andra inteckningar än vad som framgår av utdrag från fastighetsregistret Bilaga 11.5.3, eller av andra inskrivningar, servitut eller andra nyttjanderätter, och har inte andel i gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter, utöver de som framgår av Datarumsmaterialet eller utdrag från fastighetsregistret, Bilaga 11.5.3.
- 11.5.4 Bolagens användning av de respektive Fastigheterna har, Såvitt Säljaren känner till, skett i enlighet med gällande bygg-, mark- och rivningslov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut och samtliga åtgärder på Fastigheterna, inklusive uppförandet av byggnaderna, har under de senaste tio åren utförts i enlighet med gällande bygglov, tillämpliga planer och andra myndighetsbeslut.
- 11.5.5 Serviceavtalen som är bilagda i Bilaga 1S utgör på Tillträdesdagen samtliga gällande leverans-, drift-, och serviceavtal avseende Fastigheterna och det föreligger Såvitt Säljaren känner till inte skäl för uppsägning från Bolagens eller motpartens sida avseende något av Serviceavtalen.
- 11.5.6 Fastigheterna har undergått obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat och samtliga anmärkningar som måste åtgärdas (s.k. 2:or) har åtgärdats på godkänt sätt senast på Tillträdesdagen.
- 11.5.7 Samtliga övriga besiktningar och kontroller på Fastigheterna som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift (exempelvis avseende hissar, portar, tryckkärl, skyddsrum, sprinkler- och brandlarmsanläggningar) har genomförts och samtliga anmärkningar och påpekanden som måste åtgärdas är åtgärdade på godkänt sätt senast på Tillträdesdagen.
- 11.5.8 Alla för Fastigheterna per Tillträdesdagen uppkomna avgifter för VA-anslutning, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatuutbyggnader är betalda eller kommer att vara reserverade för i Överlåtelsebokslutet.

- 11.5.9 Erforderligt systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete har bedrivits och dokumenterats avseende Fastigheterna, den s.k. brandskyddsdocumentationen har, om erforderligt enligt gällande lag, lämnats till relevant tillsynsmyndighet och eventuella anmärkningar som kräver åtgärdande är fackmässigt åtgärdade och Bolagen har i övrigt uppfyllt de skyldigheter som följer av lagen (2003:778) om skydd mot olyckor samt tillämpliga förordningar och föreskrifter med stöd därav.
- 11.5.10 Samtliga genomförda hyresgästanpassningar, entreprenader och/eller andra arbeten som har beställts av Bolagen eller Säljaren avseende Fastigheterna är slutreglerade och godkända genom slutbesiktning.
- 11.5.11 Energideklaration enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader avseende Fastigheterna är utförd och ingiven senast på Tillträdesdagen.
- 11.5.12 I den mån Fastigheterna har varit föremål för entreprenadarbeten omfattas sådana entreprenadarbeten av sedvanliga garantier och ansvarsförbindelser i enlighet med AB 04 eller ABT 06 eller motsvarande standard och Säljaren eller Bolagen har inte reklamerat några fel eller skador i entreprenader som inte är fackmässigt åtgärdade senast per Tillträdesdagen. Samtliga tidigare utförda entreprenader på Fastigheterna har utförts i enlighet med avtal som ingåtts på armlängds avstånd. Säljaren har per Tillträdesdagen överlåtit samtliga gällande garantier för entreprenader utförda på Fastigheterna till Bolagen.
- 11.5.13 På Tillträdesdagen efter Tillträdet innehar och förfogar Bolagen över samtliga i respektive Fastigheterna uttagna pantbrev/datapantbrev och dessa kommer efter Tillträdet inte att vara föremål för pantsättning.
- 11.5.14 Det finns på Avtalsdagen inte några förelägganden eller motsvarande från domstol eller annan myndighet beträffande Fastigheterna och, Såvitt Säljaren känner till, är inte några sådana förelägganden eller motsvarande att förvänta med undantag av vad som framgår av punkt 15.1(vi) och (vii) samt underrättelse om medling från Hyres- och arrendenämnden i Jönköping avseende hyresavtal, kontraktsnummer 1121-00014-06, på fastigheten Kalmar Mjölaren 4.
- 11.5.15 Fastigheterna är inte föremål för expropriation eller liknande åtgärder och, Såvitt Säljaren känner till, är några sådana åtgärder inte att förvänta.
- 11.5.16 Fastigheterna är till och med Tillträdesdagen fullvärdesförsäkrade och det finns inga oreglerade försäkringsfall på Fastigheterna. Bolagen kommer inte ha några kostnader efter Tillträdesdagen för de försäkringar som Bolagen, genom Säljarens försorg, innehar på Tillträdesdagen.
- 11.5.17 Alla för Fastigheterna uppkomna avgifter för gatubyggnadskostnad, gatumarkersättning, elanslutningskostnad, VA-anslutningskostnad och fjärrvärmeanslutningskostnad är per Tillträdesdagen betalda eller reserverade för i Överlåtelseboksluten.
- 11.5.18 Tomträttsavtalet som gäller för fastigheten Kalmar Iden 1 enligt Bilaga 11.5.18 återger samtliga villkor som gäller för tomträttsupplåtelsen och gällande tomträttsavgälder framgår av Bilaga 11.5.18.

11.6 Hyresavtalen

- 11.6.1 Fastigheterna besvärar inte av några andra hyresavtal än Hyresavtalen vilka framgår i sin helhet av Bilaga 1H. Dessa är gällande i sin helhet och innehåller samtliga hyresvillkor och eventuella övriga överenskommelser mellan hyresgästerna och Bolaget respektive Handelsbolaget. Inga Hyresavtal som avser lokaler på Fastigheterna har per Avtalsdagen sagts upp till villkorsändring eller avflyttning eller upphört av annan anledning och Såvitt Säljaren känner till är inte sådana uppsägningar alternativt upphöranden att förvänta.
- 11.6.2 Ingen hyresgäst har per Avtalsdagen avseende Hyresavtalen skriftligen framfört krav på hyresnedsättning, återbetalning av hyra eller annan ersättning hänförlig till tiden före Avtalsdagen och Såvitt Säljaren känner till är inga sådana krav att vänta.
- 11.6.3 Ingen hyresgäst har rätt till hyresnedsättning, återbetalning av hyra eller annan ersättning på grund av omständigheter före Tillträdesdagen.
- 11.6.4 Aviserad hyra och hyrestillägg för fjärde kvartalet 2021 avseende Hyresavtalen framgår av Bilaga 11.6.4. Hyrorna och hyrestillägen är avtalsenliga.
- 11.6.5 Bolagen och, Såvitt Säljaren känner till, tidigare fastighetsägare har rättidigt fullgjort samtliga sina förpliktelser enligt Hyresavtalen med hyresgästerna.
- 11.6.6 På Fastigheterna förekommer, Såvitt Säljaren känner till, inga andrahandsuthyrningar, med undantag för vad som framgår av Bilaga 11.6.6.

11.7 Miljö

- 11.7.1 Såvitt Säljaren känner till är ingen av Fastigheterna så förorenad att den medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön enligt per Avtalsdagen gällande lagstiftning och bestämmelser och nuvarande användningssätt, eller att det under nu sagda förutsättningar uppstår kostnader för Köparen att genomföra utredning och/eller efterbehandling på Fastigheterna, vidta andra skyddsåtgärder eller saneringsåtgärder eller som i övrigt medför ansvar enligt Miljöbalken eller annan lagstiftning eller anspråk från tredje man på skadestånd eller liknande ersättning.
- 11.7.2 Bolagen har i den utsträckning som erfordras enligt tillämplig lag genomfört kontroller, samt vidtagit de åtgärder som erfordrats för sanering, avseende förekomsten av radon och PCB i byggnader på Fastigheterna. Inga ålägganden har riktats mot Bolagen beträffande förekomsten av radon eller PCB i byggnader på Fastigheterna och Såvitt Säljaren känner till är inga sådana ålägganden att vänta. Fastigheterna och därpå uppförda byggnader, innehåller inte asbest i sådan omfattning att ålägganden kan riktas mot Bolagen eller att extrakostnader uppstår vid en oförändrad användning av Fastigheterna och därpå uppförda byggnader.
- 11.7.3 Bolagen har inte, genom avtal eller på annat sätt, åtagit sig ansvar för sanering av förorenad mark på Fastigheterna och inga krav på sanering eller miljörelaterad ersättning har per Avtalsdagen framställts till Bolagen eller Säljaren och Såvitt Säljaren känner till är några sådana krav inte att förvänta vad avser omständigheter hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.
- 11.7.4 Bolagen har, och Såvitt Säljaren känner till har Bolagens hyresgäster, bedrivit sin verksamhet i enlighet med all relevant miljölagstiftning och eventuella miljötilstånd.

- 11.7.5 På Fastigheterna finns inte, Såvitt Säljaren känner till, i anläggning som ägs av Bolagen sådana ämnen som är förbjudna enligt förordningen (2016:1128) om fluorerande växthusgaser.
- 11.7.6 Det förvaras inte, Såvitt Säljaren känner till, ämnen i tankar, deponier eller någon annanstans på Fastigheterna som kan medföra att Fastigheterna förorenas.
- 11.7.7 Det finns inte några förelägganden eller ålägganden avseende Fastigheternas miljö som inte är åtgärdade och, Såvitt Säljaren känner till, är inga sådana förelägganden att förvänta.

11.8 Tvister

- 11.8.1 Bolagen och/eller Fastigheterna är per Avtalsdagen inte inblandat i rättegång, skiljeförfarande eller liknande och Såvitt Säljaren känner till finns det inte anledning att befara att Bolagen eller Fastigheterna kan bli inblandat i sådan rättegång, skiljeförfarande eller liknande på grund av omständighet hänförlig till tiden före Tillträdesdagen.
- 11.8.2 Det finns per Avtalsdagen inga domar, beslut eller förelägganden från domstol, skiljenämnd, myndighet eller hyresnämnd som medför förpliktelser beträffande Bolagen eller Fastigheterna som Bolagen eller Fastigheternas ägare är skyldig att efterkomma, och Såvitt Säljaren känner till är inga sådana att förvänta, med undantag för vad som framgår i punkt 15.1(vi) och (vii) samt underrättelse om medling från Hyres- och arrendenämnden i Jönköping avseende hyresavtal, kontraktsnummer 1121-00014-06, på fastigheten Kalmar Mjölaren 4.

11.9 Skatter

- 11.9.1 Bolagen har i rätt tid fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporteringsskyldighet och motsvarande och dessa är i alla delar korrekta och fullständiga, och fullgjort sina betalningar avseende Skatt som har förfallit till betalning, på föreskrivet sätt och även betalat föreskrivna anmälnings- och registreringsavgifter till myndigheter.
- 11.9.2 Det pågår inte några skatterevisioner avseende Bolagen och Bolagen är inte part i någon skatteprocess, ansökan om förhandsbesked eller annat skatteförfarande, och någon sådan process, ansökan eller sådant förfarande är, Såvitt Säljaren känner till, inte att förvänta.
- 11.9.3 Utöver de Skatter som intagits i Överlåtelseboksluten kommer Bolagen inte att krävas på några Skatter eller andra myndighetsavgifter som är baserade på omständigheter hänförliga till tidsperioden före Tillträdesdagen.
- 11.9.4 Information om mervärdesskatt hänförlig till investeringar på Fastigheterna är korrekt, fullständig och aktuell i de handlingar som överlämnas på Tillträdet, och som motsvarar sådana jämningshandlingar som avses i 8a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200).
- 11.9.5 Bolagen har inte erhållit uppskov med betalning av stämpelskatt.
- 11.9.6 Bolagets mervärdesskattedebiteringar är korrekta och aktuella och i enlighet med mervärdesskattelagens (1994:200) bestämmelser.
- 11.9.7 Fastigheternas skattemässiga värde på Tillträdesdagen uppgår till lägst niohundrasjuttio miljoner (970 000 000) kronor fördelat i enlighet med Bilaga 11.9.7.

11.10 Information

Av Säljaren lämnad information är i allt väsentligt korrekt, fullständig och rättvisande och Säljaren har inte medvetet undanhållit Köparen information, omständigheter eller förhållanden avseende Fastigheterna eller Bolagen som rimligen skulle ha påverkat en professionell köparens beslut att förvärva Aktierna på de villkor som följer av Avtalet.

12 KÖPARENS GARANTIER

12.1 Köparen garanterar att är Köparen är ett svenskt aktiebolag, vederbörligen bildat och registrerat enligt svensk lag och Köparen har fattat samtliga beslut som är nödvändiga för att Köparen med bindande verkan ska kunna ingå detta Avtal.

12.2 Köparen har erhållit tillräcklig och ovillkorad finansiering för att till fullo kunna erlägga såväl den Preliminära Köpeskillingen som övriga belopp som Köparen ska erlägga enligt Avtalet, och Köparen kommer innan Tillträdet tillse att alla nödvändiga åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa att Köparen ej bryter mot bestämmelsen i 21 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) har vidtagits.

13 GARANTIANSPRÅK

13.1 Påföljd och ersättning

Köparen kan endast framställa anspråk för Skada. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av Brist ska vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen och skadestånd i den mån den Slutliga Köpeskillingen inte räcker till. Inga andra påföljder enligt köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994) eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt ska vara tillgängliga för Köparen med anledning av Brist.

13.2 Reklamation

13.2.1 Inget garantianspråk ska kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, tillsammans med information om vilket Garanti Bristen hänför sig till och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren senast fyrtiofem (45) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte den omständighet som ligger till grund för Bristen. Under alla omständigheter ska garantianspråk framställas senast 12 månader från Tillträdesdagen.

13.2.2 De fristerna i punkten 13.2.1 ska inte äga tillämpning avseende garantibrister med anledning av Garantierna i punkt 11.9 (skatter) vilka får framställas inom tre månader från det att avgörande rörande kravet vunnit laga kraft eller avseende garantianspråk med anledning av Garantierna i punkterna 11.1.1-11.1.3, 11.2.1, 11.3.1, 11.5.1, 11.5.3 och 11.5.13 vilka får framställas utan begränsning i tid.

13.3 Beloppsbegränsningar

13.3.1 Endast enskilda garantiavvikelser från Garantierna som kan föranleda en nedsättning av den Slutliga Köpeskillingen som överstiger en miljon (1 000 000) kronor får göras gällande av Köparen, och då från första kronan. En nedsättning av den Slutliga Köpeskillingen ska endast göras om och i den mån de garantiavvikelser som Köparen kan göra gällande enligt denna punkt 13.3.1 sammantaget kan föranleda nedsättning som överstiger åtta miljoner (8 000 000) kronor och då från första kronan.

13.3.2 Köparens rätt till ersättning för en Brist eller annat avtalsbrott i anledning av detta Avtal ska inte överstiga tjugo (20) procent av Överenskommet Fastighetsvärde.

13.3.3 De beloppsmässiga begränsningar som följer av punkterna 13.3.1 (*träskelvärden*) och 13.3.2 (*takbelopp*) ska inte äga tillämpning på garantianspråk under Garantierna i punkterna 11.1.1-11.1.3 (*Säljarens behörighet*), 11.2.1 (*ägandet av Aktierna*), 11.2.3 (*utfärdande av finansiella instrument*), 11.3.1 (*ägandet av Andelarna*), 11.3.4 (*aktiekapital och aktier*), 11.4.4 (*skulder m.m.*), 11.4.5 (*kassa och banktillgodohavanden*), 11.4.6 (*fordringar*), 11.4.7 (*företagsinteckningar*), 11.4.8 (*villkorade aktieägartillskott*), 11.5.1 (*ägande av Fastigheterna*), 11.5.3 (*inteckningar i Fastigheterna*), 11.5.6 (*OVK*), 11.5.7 (*besiktningar*), 11.5.8 (*avgifter*), 11.5.9 (*brandskydd*), 11.5.11 (*energideklaration*), 11.5.13 (*pantbrev/datapantbrev*), samt 11.9.1 - 11.9.7 (*Skatter*).

13.4 Övriga begränsningar

13.4.1 Inget ansvar på grund av Brist ska åligga Säljaren:

- (i) om kravet baseras på sådan information eller sådana omständigheter som (a) med rimlig tydlighet framgår av Datarumsmaterialet och som en professionell köpare skäligen skulle kunna identifiera och bedöma konsekvenserna av, (b) Köparen kände till per Avtalsdagen eller (c) utgör offentlig information hos Bolagsverket, Lantmäteriet, Kronofogden eller svensk domstol;
- (ii) om, och i den mån, uttrycklig avsättning eller reservering med belopp motsvarande Köparens rätt till nedsättning av Köpeskillingen gjorts i Överlåtelsebokslutet;
- (iii) om, och i den utsträckning, Säljaren efter eget val och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, Bolagen eller hyresgäst på Fastigheterna, avhjälpes en Brist inom fyrtiofem (45) Bankdagar från Köparens meddelande om Bristen enligt punkt 13.2.1;
- (iv) om, och i den mån, Köparen eller Bolagen erhåller ersättning från tredje man med anledning av Bristen;
- (v) om Bristen har uppstått på grund av handling som har utförts av Köparen efter Tillträdesdagen; eller
- (vi) om, och i den utsträckning, Bristen uppkommit till följd av lagstiftning som inte är i kraft på Avtalsdagen, eller som får retroaktiv verkan efter Avtalsdagen, eller som sker till följd av en ökning av en skattesats som gäller på Avtalsdagen eller på grund av ändring av domstols- eller myndighetspraxis.

13.4.2 Om Skadan innebär att Köparen eller Bolagen får en skattemässigt avdragsgill kostnad, eller om en obeskattad reserv är mindre än som angivits, eller om beskattningsbar intäkt bortfaller, ska Säljarens åtagande att ersätta Köparen reduceras med ett belopp som motsvarar Köparens eller Bolagens skattebesparing.

13.4.3 Om en Skada som kan göras gällande av Köparen täcks av för Bolagen gällande försäkring ska Köparen ha rätt till nedsättning av den Slutliga Köpeskillingen enligt detta Avtal mot att Köparen tillser att rätten till eventuell försäkringsersättning överläts till Säljaren.

- 13.4.4 För det fall Säljaren erlägger betalning till Köparen som ersättning för Skada och Köparen (i) har rätt att erhålla ersättning från tredje man på grund av Skadan; eller (ii) erhåller från tredje man ett belopp motsvarande det på vilket kravet är baserat, ska Köparen omedelbart och utan begäran från Säljaren betala erhållet belopp till Säljaren eller överlåta rätten till betalning till Säljaren. Köparens skyldighet att överlåta rätten till betalning till Säljaren enligt denna punkt omfattar dock inte krav hänförliga till hyresgäster/Hyresavtal på Fastigheterna. Köparen är dock inte skyldig att betala/överlåta ett belopp/anspråk överstigande beloppet som Säljaren erlade till Köparen som ersättning för Skadan.
- 13.4.5 För undvikande av tvivel är Parterna överens om att Garantierna i punkterna 11.5.6 (OVK), 11.5.7 (besiktningar), 11.5.9 (brandskydd) och 11.5.11 (energideklaration) inte ska omfatta det fall att Säljaren har tillhandahållit Köparen ett godkänt protokoll från en lagstadgad kontroll eller besiktning utförd enligt de lagar och förordningar och föreskrifter som nämnda Garantier berör, och Köparen, efter Tillträdesdagen, utför en förnyad lagstadgad kontroll eller besiktning, och som inte erhåller ett godkänt resultat.

13.5 Tredjemansanspråk

Om Köparen eller Bolagen efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk, vilket kan leda till Skada, ska Köparen, självt eller genom Bolagen inom fyrtiofem (45) Bankdagar från det datum Köparen, Bolaget eller Handelsbolaget skriftligen informerades om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta, och

- (i) i skäligen omfattning och på Säljarens bekostnad, tillåta, och tillse att Bolagen tillåter, Säljaren och dess rådgivare att undersöka de omständigheter och förhållanden som tredjemansanspråket påstås grundas på och deras konsekvenser och i vilken utsträckning anspråket kan anses ersättningsgillt;
- (ii) tillse att varken Köparen eller Bolagen eller deras rådgivare eller ombud medger något ansvar för tredjemansanspråket eller hanterar anspråket genom förlikning eller på annat sätt utan Säljarens föregående skriftliga samtycke (vars samtycke inte oskäligen ska fördröjas, vägras eller villkoras);
- (iii) mot ersättning från Säljaren för Köparens skäligen kostnader, utlägg, avgifter m.m., vidta rimliga åtgärder för att beakta Säljarens intressen, även innefattande efter erhållande av Säljarens föregående skriftliga samtycke att bestrida tredjemansanspråket och driva en process i domstol; och
- (iv) på Säljarens bekostnad lämna, och tillse att Bolagen lämnar, Säljaren och dess rådgivare sådan information som skäligen kan begäras i syfte för Säljaren att utöva sina rättigheter enligt denna punkt 13.5.

13.6 Betalningsansvar vid Skada

Skyldighet för Säljaren att erlägga betalning till Köparen för ett garantianspråk ska inte inträda förrän Skadan är definitiv hos Köparen eller Bolagen. Om garantianspråk avser betalning till tredje man ska skyldighet för Säljaren att erlägga betalning till Köparen inte infalla förrän tredje mans anspråk mot Bolagen är klart och förfallet till betalning. Från tillämpningen av denna punkt 13.6 undantas Skada till följd av Brist i garantier under punkt 11.9 (*Skatter*).

13.7 Påkallande av skiljeförfarande

I den utsträckning Säljaren dessförinnan inte accepterat ansvar för krav på grund av Brist har Säljaren inget ansvar för enskilt krav om inte Köparen senast två år efter Säljarens mottagande av reklamation av kravet i enlighet med punkt 13.2 (*Reklamation*) påkallat skiljeförfarande enligt detta Avtal i anledning av kravet.

14 FRISKRIVNING

Köparen är införstådd med att den omständigheten att Säljaren lämnar Garantierna inte fritar Köparen från undersökningsplikt. Utöver vad som uttryckligen framgår av Garantierna eller i övrigt av Avtalet har Säljaren inte, varken explicit eller implicit, lämnat och Köparen har inte förlitat sig på någon annan garanti eller utfästelse beträffande Aktierna, Bolagen eller Fastigheterna. Köparen har inte heller lagt några andra förutsättningar till grund för detta Avtal än vad som uttryckligen anges häri. Allt annat ansvar avseende Aktierna, Bolagen eller Fastigheterna som Säljaren eventuellt skulle kunna ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive köplagen (1990:931), jordabalken (1970:994) m.m., är exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen.

15 SÄLJARENS SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

15.1 Säljaren ska kompensera och hålla Köparen och/eller Bolagen skadelösa för samtliga direkta och rimligen förutsebara indirekta skador, krav, kostnader, utgifter, förpliktelse och/eller skatter i förhållande till nedan listade omständigheter, vilka samtliga har uppkommit i Bolagens verksamhet före Tillträdesdagen:

- (i) Bolagets tidigare ägande av Calmarsunds Fastighets AB med vilket Bolaget fusionerats under år 2015, Delta-TA Produktion AB som Bolaget överlätit samtliga andelar i under år 2014 samt IUC i Kalmar Län AB som Bolaget överlätit andelar i under år 2021;
- (ii) brist i tomträtsavtalet avseende tomträten till fastigheten Kalmar Iden 1 vilket saknar anteckning om att tidigare överlåtelse skett och därmed att anmälan om respektive överlåtelse skett till behörig mottagare av sådan anmälan enligt tomträtsavtalet;
- (iii) hyresavtal, kontraktsnummer 1404-00100-02) avseende eventuellt felaktigt debiterat index på hyra och hyrestillägg från den 15 mars 2015 till Tillträdesdagen;
- (iv) hyresavtal, kontraktsnummer 1501-00110-02, avseende felaktigt debiterat index av hyra och hyrestillägg under perioden den 1 juli 2015 till och med den 30 juni 2017;
- (v) hyresavtal, kontraktsnummer 1405-00302-08, och för det fall att hyresavtalet inte uppgör att gälla, efter uppsägning, med hänvisning till att hyresgästen inte avstått från besittningsskydd;
- (vi) tvist/diskussion avseende krav mot Handelsbolaget från Hansabygg AB;
- (vii) bakomliggande tvist mellan Handelsbolaget och Multibyggs AB, avseende ej fullgjort åtagande från Multibyggs AB, vilken Handelsbolaget och Multibyggs AB förlit och Köparen tillgodoräknats förlikningen;

- (viii) hyresavtal, kontraktsnummer 1407-00001-01, avseende felaktigt debiterat index av hyra och hyrestillägg under perioden den 1 januari 2020 fram till och med den dag hyresgästen avflyttat från lokalen;
- (ix) hyresavtal, kontraktsnummer 1402-00001-02, avseende felaktigt debiterat index av hyra och hyrestillägg under hyresavtalets löptid från den 1 juli 2017 fram till och med den dag hyresgästen och hyresvärden träffat nytt hyresavtal, och avseende eventuella krav från hyresgästen med anledning av att nuvarande hyresavtal med hyresgästen har sagts upp för villkorsändring; samt
- (x) den anmälan som gjorts av Bolaget till Arbetsmiljöverket avseende en av Bolagets anställda (för undvikande av tvivel utan begränsning vad gäller samtliga eventuella företagsböter, sanktionsavgifter, skadestånd, kostnader eller andra krav som kan uppkomma som en följd av den inträffade arbetsskadan och anmälan till Arbetsmiljöverket).

16 MEDDELANDEN

- 16.1 Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Säljaren översändas till Köparen på sätt som anges i denna punkt och till följande adress:

SBB i Norden AB

Att: Verkställande direktören

c/o Newsec Property Asset Management AB

Box 11405

404 29 Göteborg

E-post: ilija@sbbnorden.se

Med kopia till (räknas ej som meddelande):

Wistrand Advokatbyrå

Att: Fredrik Råsberg

Box 7543

103 93 Stockholm

- 16.2 Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Köparen översändas till Säljaren på sätt som anges i denna punkt och till följande adress:

Kalmar kommunbolag AB

Att: Ulrick Hultman

Box 611

391 26 Kalmar

e-post: ulrick.hultman@kalmar.se

Med kopia till:

EY Law AB

Att: Anett Lilliehöök

Box 7850

103 99 Stockholm

e-post: anett.lilliehook@law.se.ey.com

- 16.3 Meddelanden och annan kommunikation i anledning av Avtalet ska anses ha mottagits av mottagande Part:

- (i) vid överlämnandet, om det mottogs av mottagaren före kl. 16.00 en (1) Bankdag i annat fall nästkommande dag, om det levererats personligen eller skickat med välrenommerad budfirma (med erhållet leveranskvitto);
- (ii) efter att mottagaren bekräftat mottagandet vid kommunikation genom e-post, (dock ska automatgenererande svar ej betraktas som en bekräftelse på mottagande); eller
- (iii) två (2) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran (om det skickats som rekommenderat brev med eller utan mottagningsbevis) till mottagande Parts ovan angivna adress (eller till sådan annan adress som mottagande Part meddelat avsändaren för detta ändamål).

17 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

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

18 SEKRETESS

- 18.1 Bestämmelserna och villkoren i detta Avtal är konfidentiella. Part äger inte utan andra Partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet

föreligger enligt börsregler, myndighets beslut eller lag. Köparen är medveten om att Säljaren omfattas av offentlighetsprincipen enligt Tryckfrihetsförordning (1949:105). Skulle någon av Parterna vara skyldig enligt börsregler, myndighets beslut eller lag att offentliggöra information rörande detta Avtal eller någon del av detta Avtal ska den andra Parten skriftligen informeras om detta före sådant offentliggörande.

- 18.2 Parterna ska i anslutning till Avtalets undertecknande komma överens om innehållet i eventuella pressmeddelanden avseende offentliggörande av överlåtelsen av Aktierna.

19 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i detta Avtal (eller del därav) vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltigt. I stället ska Parterna, så långt det är möjligt, justera Avtalet eller bestämmelsen för att ge effekt åt Avtalets andemening. Om Parterna inte kan komma överens om ändring av bestämmelse som är ogiltig, ska sådan bestämmelse anses struken och övriga bestämmelser i Avtal ska fortsätta gälla.

20 KOSTNADER

Varje Part ska svara för samtliga sina kostnader hänförliga till överlåtelsen av Aktierna.

21 ÖVERLÅTELSE

Ingen Part ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter hänförliga till detta Avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande därtill. Köparen har dock rätt att överlåta Avtalet och samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet till annat bolag som ingår i samma koncern som Köparen under förutsättning att Köparen går i borgen för sådan ny köpares förpliktelser under Avtalet.

22 TVISTER

- 22.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut ("Instituet"). Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.
- 22.2 Regler för förenklat skiljeförfarande ska tillämpas om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska Institutet också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän.
- 22.3 Parterna förbinder sig, utan begränsningar i tiden, att inte avslöja förekomsten av eller innehållet i skiljedom i anledning av detta Avtal eller information om förhandlingar, skiljeförfarande eller medling i anledning av detsamma. Vad som föreskrivs i denna punkt 22.3 gäller inte såvida annat följer av lag, annan författning, myndighets bud, börsregler eller god sed på aktiemarknaden eller annars erfordras för doms verkställighet.

Signatursida följer

Detta Avtal signeras av Parterna genom elektronisk signering.

KALMAR KOMMUNBOLAG AB

SBB I NORDEN AB

Ulrick Hultman

Ilija Batljan

Erik Ciardi