
AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

S:t Erik Markutveckling AB

och

Stockholms Stadshus AB

avseende aktierna i

Mässfastigheter i Stockholm AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND.....	3
2	DEFINTIONER.....	3
3	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING.....	5
4	KÖPESKILLING M.M.....	5
5	FÖRVALTNING AV BOLAGET UNDER INTERIMSPERIODEN.....	7
6	VILLKOR FÖR AVTALETS BESTÅND.....	7
7	TILLTRÄDE.....	7
8	ÅTAGANDEN FÖR KÖPAREN EFTER TILLTRÄDET.....	8
9	SKALBOLAGSDEKLARATION.....	9
10	FRISKRIVNING.....	9
11	SÄLJARENS GARANTIER.....	9
12	ERSÄTTNING VID BRIST I SÄLJARENS GARANTIER.....	9
13	TREDJEMANSKRAV.....	11
14	MEDDELANDEN.....	11
15	KOSTNADER.....	11
16	BESTÄMMELSES OGILTIGHET.....	11
17	ÖVERLÅTELSE.....	12
18	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER.....	12

Detta aktieöverlåtelseavtal ("**Avtalet**") har denna dag träffats mellan

- 1) **Stockholms Stadshus AB**, org.nr 556415-1727, 105 35 Stockholm ("**Säljaren**");
och
- 2) **S:t Erik Markutveckling AB**, org.nr 556064-5813, c/o Stockholms Stadshus AB,
105 35 Stockholm ("**Köparen**")

(var och en "**Part**" och gemensamt "**Parterna**").

1 BAKGRUND

- 1.1 Säljaren är ägare till samtliga 200 000 aktier ("**Aktierna**") i Mässfastigheter i Stockholm AB, org.nr 556094-5627 ("**Bolaget**").
- 1.2 Bolaget är registrerad innehavare av tomträtten till fastigheten Sjöbotten 2, Mässhallen 1 och äganderätten till Älvsjö Gård 1 i Stockholms kommun ("**Fastigheterna**").
- 1.3 Säljaren önskar sälja Aktierna och därmed indirekt Fastigheterna till Köparen och Köparen önskar köpa Aktierna och därmed indirekt Fastigheterna av Säljaren, varför Parterna ingår detta Avtal.

2 DEFINITIONER

I avtalet används följande definitioner

Aktierna	Har den betydelse som anges i punkt 1.1.
Aktiernas Bokförda Värde	Avser Aktiernas bokförda värde hos Säljaren
Avtalet	Detta aktieöverlåtelseavtal med bilagor och eventuella tillägg och ändringar.
Avtalsdagen	Dagen för undertecknandet av detta Avtal.
Bankdag	Avser sådan vardag då svenska affärsbanker håller öppet för allmänheten och inte enbart över telefon eller via internet.
Bolaget	Har den betydelsen som anges i punkt 1.1.
Eget Kapital	Avser Bolagets egna kapital (inklusive obeskattade reserver med justering för gällande skattesats, f.n. 20,6 procent).
Fastigheterna	Har den betydelse som framgår av punkt 1.2.

Garantibrist	Brist i Säljarens Garantier som under förutsättningar som anges i Avtalet ger Köparen rätt att framställa krav på ersättning för Skada, i form av prisavdrag på Köpeskillingen.
Interimsperioden	Perioden från och med Avtalsdagen fram till och med Tillträdesdagen.
Köparen	Har den betydelse som anges i den introducerande ingressen i p 2).
Köpeskillingen	Det pris som ska betalas för Aktierna och som framräknas enligt Köpeskillingsberäkningen.
Köpeskillingsberäkning	Har den betydelse som anges i punkt 4.1.
Oberoende Revisorn	Avser en auktoriserad revisor verksam vid en väl ansedd internationell revisionsbyrå som ska utses gemensamt av Parterna, förutsatt att revisionsbyrån inte vid tidpunkten utför betydande tjänster för endera av Parterna eller, om Parterna inte kan komma överens, så ska en sådan revisor utses av Stockholms Handelskammare på begäran av endera Parten.
Part	Säljaren och Köparen var för sig.
Parterna	Säljaren och Köparen gemensamt.
Proformabalansräkningen	Avser en preliminär balansräkning för Bolaget per Tillträdesdagen, upprättad enligt Redovisningsprinciperna.
Redovisningsprinciperna	Avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt svensk lag och god redovisningssed i Sverige och som har tillämpats av Bolaget de senaste tre (3) åren.
Skada	Avser direkta skador som drabbar Köparen och/eller Bolaget som en följd av en Garantibrist.
Säljaren	Har den betydelse som anges i den introducerande ingressen i Avtalet i punkt 1).
Säljarens Garantier	De garantier som Säljaren lämnar per Avtalsdagen och Tillträdesdagen (om inte annat anges i respektive garanti) och som närmare definieras och specificeras i punkten 11.

Tillträdet	Fullbordandet av transaktionen enligt Avtalet.
Tillträdesdagen	Tidigast 1 januari 2026, eller senast 30 dagar efter att KF:s beslut har vunnit laga kraft, under förutsättning att Villkoren För Avtalets Bestånd uppfyllts.
Villkoren För Avtalets Bestånd	De villkor för Avtalets bestånd som framgår av punkt 6.

3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

- 3.1 Säljaren överlåter härmed Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna, och därmed indirekt Fastigheterna, från Säljaren enligt villkoren i detta Avtal.
- 3.2 Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen sedan Tillträdet genomförts.

4 KÖPESKILLING M.M.

4.1 Köpeskillingsberäkningen

- 4.1.1 Köpeskillingen motsvarar summan av
- Bolagets Egna Kapital per Tillträdesdagen; *plus* Aktiernas Bokförda Värde.

4.2 Den slutliga Köpeskillingen

Köpeskillingen ska slutligen fastställas och regleras baserat på Tillträdesbokslutet enligt punkt 4.3

4.3 Tillträdesbokslut

- 4.3.1 I syfte att fastställa Köpeskillingen per Tillträdesdagen ska Säljaren senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter Tillträdesdagen, överlämna till Köparen (i) Tillträdesbokslut och (ii) Säljarens beräkning av Köpeskillingen. Tillträdesbokslutet ska upprättas med tillämpning av Redovisningsprinciperna.
- 4.3.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbokslutet eller beräkningen av Köpeskillingen ska Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller trettio (30) Bankdagar från erhållandet av Tillträdesbokslutet tillsammans med en redogörelse för de poster, belopp eller beräkningar som Köparen anser vara felaktiga. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid eller, i den utsträckning meddelandet inte innehåller någon anmärkning avseende poster, belopp eller beräkningar, ska Tillträdesbokslutet anses ha godkänts av Parterna.

- 4.3.3 Eventuell tvist i anledning av Tillträdesbokslutet ska avgöras på följande sätt:
- 4.3.3.1 Parterna ska under de tjugo (20) Bankdagar som följer efter mottagandet av ett sådant meddelande från Köparen som avses i punkt 4.3.2 försöka nå en skriftlig överenskommelse avseende Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen.
- 4.3.3.2 Om Parterna inte lyckas nå en skriftlig överenskommelse inom den i punkt 4.3.3.1 angivna tiden ska, på begäran av endera Parten, Parterna inom fem Bankdagar utse den Oberoende Revisorn att avgöra de frågor där oenighet råder i enlighet med denna punkt 4.3.3. Ärendet ska överlämnas till den Oberoende Revisorn i egenskap av expert och inte skiljeman så snart denne har utsetts. Den Oberoende Revisorn ska inom sextio (60) Bankdagar från mottagandet av uppdraget redogöra för sitt ställningstagande i en skriftlig rapport till Parterna.
- 4.3.3.3 Den Oberoende Revisorns prövning ska endast avse de poster och belopp som Köparen inte har samtyckt till enligt punkt 4.3.2 och som Parterna inte heller kommit överens om enligt punkt 4.3.3.1. Den Oberoende Revisorns beslut får inte gå utöver den Köpeskillning som föreslagits av Säljaren respektive Köparen enligt punkt 4.3.1 respektive 4.3.2. Den Oberoende Revisorns beslut avseende fastställandet av Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen ska vara slutligt och bindande för Parterna.
- 4.3.4 För det fall en Oberoende Revisor anlitas ska den Oberoende Revisorns arvoden och utlägg delas lika mellan Parterna.
- 4.3.5 Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen ska anses slutligt fastställda: (i) vid utgången av den frist som anges i punkt 4.3.2 förutsatt att inget meddelande har överlämnats på sätt som framgår av nämnda punkt, (ii) när Parterna skriftligen kommit överens enligt punkt 4.3.3.1; eller (iii) när de avgjorts enligt punkten 4.3.3.3.
- 4.3.6 Köparen ska tillse att Säljaren och dess konsulter efter Tillträdesdagen får tillgång till all information och alla dokument som är nödvändiga för att Säljaren ska kunna upprätta Tillträdesbokslutet i enlighet med punkt 4.3.
- 4.3.7 Betalning enligt punkt **Error! Reference source not found.** ska erläggas kontant senast tio (10) Bankdagar från det datum då beloppen slutligen fastställts. Betalning ska ske till ett konto som den berättigade Parten anvisar. Någon ränta utgår inte på nämnda reglering. Om Part som är skyldig att erlagga betalning är i dröjsmål med betalning utgår emellertid dröjsmålsränta enligt lag.

5 FÖRVALTNING AV BOLAGET UNDER INTERIMSPERIODEN

- 5.1 Säljaren ska under Interimsperioden förvalta Bolaget enligt samma principer som tidigare. Säljaren förbinder sig att hålla Köparen informerad om väsentliga beslut som fattas beträffande Bolaget och/eller Fastigheterna.
- 5.2 Om Fastigheterna drabbas av skada före eller på Tillträdesdagen ska överlåtelsen enligt villkoren i Avtalet ändå fullföljas. Bolaget ska därvid genom Köparens försorg sköta alla kontakter med försäkringsbolaget varvid Säljaren åtar sig att biträda

Bolaget. Eventuell försäkringsersättning som betalas till Bolaget ska inte justeras i Köpeskillingen på grund av skada på Fastigheterna.

6 VILLKOR FÖR AVTALETS BESTÅND

6.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av:

- i. att Köparens och Säljarens respektive styrelser senast den 30 november 2025 fattar positivt beslut om att genomföra transaktionen som omfattas av detta Avtal; och
- ii. att Kommunfullmäktige i Stockholms kommun fattar beslut om att genomföra transaktionen som omfattas av detta Avtal genom beslut som vinner laga kraft senast den 1 januari 2028

6.2 Om något av villkoren enligt ovan inte har uppfyllts inom respektive angiven tidsfrist äger vardera Part rätt att genom skriftligt meddelande till den andra Parten säga upp Avtalet till omedelbart upphörande. Vardera Parts i förekommande fall fullgjorda prestationer ska i sådant fall återgå, varefter ingen av Parterna ska ha något ytterligare anspråk mot den andra Parten.

7 TILLTRÄDE

7.1 Tillträde till Aktierna ska ske på Tillträdesdagen på plats och vid tid som Parterna överenskommer. På Tillträdesdagen ska följande åtgärder vidtas.

7.2 Köparen ska:

- a) betala Köpeskillingen till av Säljaren anvisat bankkonto; och
- b) tillse att Bolaget håller en extra bolagsstämma vid vilken Bolaget entledigar befintliga funktionärer och utser nya funktionärer. Ändringsanmälan ska därvid inges till Bolagsverket och Köparen ska för Säljaren uppvisa kvittens på att sådan ändringsanmälan inkommit till Bolagsverket.

7.3 Säljaren ska:

- a) bekräfta mottagandet av Köparens betalningar enligt 7.2 a);
- b) tillse att Köparen införs som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok;
- c) bestämma tid och plats för överlämnande av samtliga originalhandlingar rörande Bolaget och Fastigheterna som Säljaren eller Bolaget har i sitt förvar och som kan vara av betydelse för Köparen som ägare till Bolaget och Bolagets ägande och förvaltning av Fastigheterna;
- d) i förekommande fall överlämna handling motsvarande justeringshandling enligt mervärdesskattelagen;

- e) överlämna bekräftelser från Bolagets nuvarande funktionärer att de ställer sina platser till förfogande utan ersättningsanspråk samt att de inte företräder Bolaget till dess att de nya styrelseledamöterna och firmatecknarna har blivit registrerade;
- f) tillse att Bolaget utfärdar en generalfullmakt för av Köparen anvisade personer att företräda Bolaget intill dess att ny firmateckningsrätt blivit registrerad.

7.4 Åtgärderna på Tillträdet ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna i punkterna 7.2 och 7.3 inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall då den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet ändå genomförs eller att Parterna överenskommer om en senare Tillträdesdag med förlängd frist för åtgärdernas uppfyllande. För det fall att Part vid sådan senare Tillträdesdag fortfarande inte har uppfyllt sina åtaganden, har den andra Parten rätt till hävning och/eller skadestånd.

8 ÅTAGANDEN FÖR KÖPAREN EFTER TILLTRÄDET

- 8.1 Köparen ska i samband med Tillträdet anmäla ny verklig huvudman till Bolagsverket och meddela Säljaren om att så har skett.
- 8.2 Köparen förbinder sig att vid kommande årsstämma i Bolaget tillse att Bolagets nuvarande funktionärer beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolagets angelägenheter, under förutsättning att Bolagets revisor(er) inte avstyrker sådan ansvarsfrihet.

9 SKALBOLAGSDEKLARATION

För det fall Säljaren bedömer det nödvändigt, kan Säljaren på egen bekostnad tillse att Bolaget inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen upprättar och ger in skalbolagsdeklaration för Bolaget med anledning av överlåtelsen av Aktierna till Köparen. Köparen åtar sig att utan ersättning tillse att skalbolagsdeklarationen undertecknas av behöriga firmatecknare för Bolaget på begäran av Säljaren, samt, om nödvändigt, bistå Säljaren vid upprättandet av skalbolagsdeklarationen.

10 FRISKRIVNING

- 10.1 Köparen har före Avtalsdagen av Säljaren beretts tillfälle att genomföra en sedvanlig företagsundersökning (due diligence) av Aktierna, Bolaget, dess verksamhet, Tomträtten och Fastigheterna.
- 10.2 Bolaget och därmed indirekt Fastigheterna överläts i befintligt skick och Säljarens Garantier är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Aktierna, Bolaget och Fastigheterna. 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, miljöbalken eller i övrigt. Köparen

friskriver härmed Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Säljaren) för eventuella fel och brister i Aktierna, Bolaget och Fastigheterna av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda, inklusive miljömässiga fel och brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister, förutom i den utsträckning detta uttryckligen garanteras i Säljarens Garantier.

11 SÄLJARENS GARANTIER

Med beaktande av de kvalifikationer och begränsningar som framgår av detta Avtal lämnar Säljaren de garantier som framgår av denna punkt 11 till förmån för Köparen.

11.1 Aktierna i Bolaget

- 11.1.1 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga utgivna aktier i Bolaget.
- 11.1.2 Aktierna är fria från krav, inteckning, deposition, avgift, återtagandeförbehåll, optionsrätt, panträtt eller andra begränsande rättigheter.
- 11.1.3 Inga teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som kan omvandlas till aktier är utestående eller beslutade i Bolaget.

11.2 Tomträtterna och fastigheten

- 11.2.1 Bolaget är civilrättslig ägare och inskriven innehavare till Tomträtterna och lagfaren ägare till Älvsjö Gård 1

12 ERSÄTTNING VID BRIST I SÄLJARENS GARANTIER

12.1 Allmänt

Om det föreligger brist i Säljarens Garantier har Köparen som enda påföljd rätt till avdrag på Köpeskillingen med ett belopp som motsvarar den Skada Köparen lidit med de begränsningar som framgår av denna punkt 12. Krav avseende Skada ska framställas skriftligen.

12.2 Beloppsbegränsningar

- 12.2.1 Säljarens maximala ansvar enligt detta Avtal är begränsat till Köpeskillingen.

12.3 Begränsningar i tid

- 12.3.1 Köparen ska skicka ett skriftligt meddelande till Säljaren om att Köparen överväger att göra gällande krav, inklusive en skäligt detaljerad beskrivning av kravet, inom trettio (30) Bankdagar från det att Köparen eller Bolaget upptäckt eller borde ha upptäckt de omständigheter som ligger till grund för sådant krav.
- 12.3.2 Säljaren har inget ansvar för Garantibrist om inte skriftligt krav har framställts inom tjugofyra (24) månader från Tillträdesdagen.

12.4 Andra begränsningar i rätten till prisavdrag

12.4.1 Säljaren är inte skyldig att ersätta Köparen för Garantibrister:

- a) för vilka ersättning har erhållits, eller som är ersättningsgilla under försäkring som innehas av Bolaget eller Köparen på Tillträdesdagen, från tredje man, eller för vilka Köparen eller Bolaget på annat sätt erhåller kompensation; eller
- b) i den utsträckning omständigheten eller händelsen som ligger till grund för överträdelsen eller bristen (i) har redovisats i detta Avtal (inklusive bilagor till Avtalet) eller annars i information Säljaren tillhandahållit Köparen eller dennes representanter; (ii) annars var känd för Köparen per Avtalsdagen; (iii) uppstår som ett resultat av antagande av en ny lagstiftning som inte är gällande vid Tillträdesdagen; eller (iv) uppstår som en följd av ändring av Redovisningsprinciperna i Bolaget efter Tillträdet.

12.4.2 För det fall en Skada är skattemässigt avdragsgill, eller om den är hänförlig till en obeskattad reserv, ska ersättningen som ska betalas av Säljaren reduceras med ett belopp som motsvarar den ersättning som ska betalas multiplicerat med den bolagsskatt som är tillämplig på Köparen eller Bolaget, beroende på omständigheterna, under det aktuella räkenskapsåret.

12.4.3 Köparen ska vidta sådana skäliga åtgärder som erfordras enligt svensk rätt (vilket innefattar en skyldighet att ombesörja att Bolaget vidtar sådana åtgärder) för att begränsa sin Skada vid en Garantibrist. Om så inte sker ska den ersättningsgilla Skadan reduceras med det belopp som den uppkomna bristen hade kunnat begränsats med.

12.5 Dubbel kompensation

Om Säljaren har ersatt Köparen för Garantibrist och Köparen eller Bolaget därefter erhåller ersättning för sådan Garantibrist från tredje man, ska Köparen utan dröjsmål återbetala sådant belopp (upp till det belopp som Säljaren har ersatt Köparen med avdrag för kostnader som uppkommit för Bolaget) till Säljaren.

13 TREDJEMANSKRAV

13.1 Köparen ska utan dröjsmål informera Säljaren om tredjemanskrav mot Bolaget som har sitt ursprung i tiden före Tillträdet. Om anspråket kan innebära att Säljaren är skyldig att erlagga ersättning till Köparen för brist i Säljarens Garantier med anledning av sådant tredjemanskrav 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.

14 MEDDELANDEN

Alla meddelanden ska skickas till nedan angivna adresser eller till annan adress som skriftligen meddelas i enlighet med denna punkt.

Om till Säljaren: Stockholm Stadshus AB
Att. Anette Scheibe Lorentzi
105 35 Stockholm
info@stadshusab.se

Om till Köparen: S:t Erik Markutveckling AB
Att. Daniel Roos
c/o Stockholms Stadshus AB
105 35 Stockholm
daniel.roos@sterikmark.se

Meddelandet ska anses ha kommit mottagaren tillhanda: (i) om avlämnat med bud: vid överlämnandet, (ii) om skickat med rekommenderat brev: tre vardagar efter avlämnande för postbefordran, och (iii) om avsänt per e-post: vid tidpunkten som mottagandet behörigen bekräftats.

15 KOSTNADER

Vardera Part ska svara för samtliga sina kostnader som uppstår i samband med förberedelser inför och genomförandet av de åtgärder som omfattas av Avtalet, inkluderat men inte begränsat till avgifter och kostnader för egna representanter, agenter, mäklare, legala och finansiella rådgivare och myndigheter.

16 BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller tillämpningen därav vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltig. I stället ska Parterna justera Avtalet eller bestämmelsen, så långt det är möjligt, 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 Avtalet ska fortsätta gälla.

17 ÖVERLÅTELSE

Ingen av Parterna har rätt att utan den andra Partens föregående skriftliga samtycke överlåta Avtalet eller någon rättighet eller skyldighet som följer av Avtalet. Säljaren är medveten om att Köparen i tiden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen avser att sätta annan Köpare i sitt ställe. Köparen ska därför, oaktat vad som angetts ovan, utan Säljarens föregående samtycke äga rätt att överlåta Avtalet till bolag i samma koncern som Köparen.

18 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

18.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

18.2 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol.

Avtalet undertecknas av Parterna genom elektronisk signering genom en e-signeringstjänst administrerad av Scrive och genom respektive företrädares BankID. Undertecknandet verifieras av ett transaktionsnummer som anges längst ner på varje sida kopplat till Avtalet, inklusive bilagor. När elektronisk signering har genomförts får Parterna via e-post varsitt likalydande exemplar av Avtalet.

Stockholm den XXX

Säljaren

Stockholms Stadshus AB

Köparen

S:t Erik Markutveckling AB

