
AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

mellan

Nya Holdingbolaget X

och

S:t Erik Markutveckling AB

avseende aktierna i

Nya Lagerbolaget Y

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Bilagor

Proformabalansräkning och preliminär köpeskillingberäkning, bilaga

Hysesavtalen – tas fram senare

Aviseringslista – tas fram senare

Serviceavtalen – tas fram senare

Pågående entreprenader – tas fram senare

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

- 1) **Holdingbolaget X**, helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB org. nr 556008-1647, Box 27314, 102 54 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 ett nybildat svenskt aktiebolag vars samtliga aktier ägs av Stockholms Hamn AB, org.nr 556008-1647, ("Stockholms Hamn"). Stockholms Hamn är ett av Stockholm stad, genom Stockholms Stadshus AB, org.nr 556415-1727, helägt dotterbolag.
- 1.2 Säljaren äger samtliga aktier ("**Aktierna**") i det nybildade Nya lagerbolaget Y [**], org.nr [**] ("**Bolaget**"). Bolaget har ett aktiekapital om [25 000] kronor fördelat på [25 000] aktier med ett kvotvärde om en (1) krona per aktie.
- 1.3 Stockholms kommun, org. nr 212000-0142, genom dess exploateringsnämnd är civilrättslig och lagfaren ägare till Ladugårdsgärde 1:4. På fastigheten finns en byggnad på ofri grund [samt inventarier och maskiner] ("**Magasin 5**") som ägs av Stockholms Hamn. Stockholms Hamn arrenderar den mark inom Stockholm Ladugårdsgärdet 1:4 där Magasin 5 är belägen.
- 1.4 Stockholms Hamn ska tillse att Bolaget senast på Tillträdesdagen (enligt definition nedan) får rätt att nyttja mark på Fastigheten för Magasin 5, genom att Bolaget tecknar eget arrendeavtal direkt med Stockholms Kommun ("**Arrendeavtalet**").
- 1.5 Magasin 5 ska senast på Tillträdesdagen (enligt definition nedan) överlåtas från Stockholms Hamn till Bolaget. Bolaget ska på Tillträdesdagen och före Tillträdet (enligt definition nedan) tillträda Magasin 5.
- 1.6 Säljaren och Köparen ingår i samma koncern med Stockholms Stadshus AB som koncernmoder.
- 1.7 Säljaren önskar sälja Aktierna och därmed indirekt Magasin 5 till Köparen och Köparen önskar köpa Aktierna och därmed indirekt Magasin 5 av Säljaren, varför Parterna ingår detta Avtal.

2 DEFINITIONER

I avtalet används följande definitioner

Aktierna

Har den betydelse som anges i punkt 1.12.

Arrendeavtalet	Har den betydelse som framgår av punkt 1.4.
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 1.12.
Belastning	Avser varje form av registrering, anspråk, säkerhet eller rättighet till förmån för annan, inklusive men inte begränsat till inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse, nyttjanderätt, återtaganderätt, optionsrätt, hembuds rätt, förköpsrätt eller annan säkerhet utställd till säkerhet för någon annan persons förpliktelser.
Eget Kapital	Avser Bolagets egna kapital (inklusive obeskattade reserver med justering för gällande skattesats, f.n. 20,6 procent).
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 1).
Köpeskillingen	Det pris som ska betalas för Aktierna och som framräknas enligt Köpeskillingsberäkningen i punkt 4.1.1.

Köpeskillingsberäkning	Har den betydelse som anges i punkt 4.1.
Marknadsvärdet	Har den betydelse som anges i punkt 4.1.1
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.
Preliminära Köpeskillingen	Den preliminära köpeskillning som Köparen ska betala på Tillträdesdagen och som har beräknats i <u>Bilaga</u> .
Proformabalansräkningen	Avser en preliminär balansräkning för Bolaget per Tillträdesdagen, upprättad enligt Redovisningsprinciperna för beräkning av den preliminära Köpeskillingen, se Bilaga.
Redovisningsprinciperna	Avser de redovisningsprinciper som ska tillämpas enligt svensk lag och god redovisningssed i Sverige.
Serviceavtalen	För Magasin 5 gällande leverans-, skötsel- och andra serviceavtal, förtecknade i [bilaga tas fram senare] till detta Avtal.
Skada	Avser direkta skada (förlust, kostnad) 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 10.
Tillträdet	Fullbordandet av transaktionen enligt Avtalet.
Tillträdesdagen	Under förutsättning att Villkoren För Avtalets Bestånd uppfyllts, skall tillträde ske 2027-02-15.
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 Magasin 5, till Köparen och Köparen förvärvar härmed Aktierna, och därmed indirekt Magasin 5, 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 för aktierna ska beräknas som summan av:
- Genomsnittet av två marknadsvärderingar av det underliggande byggnadsvärdet av auktoriserade värderare från oberoende välrenommerade värderingsfirmor, en utsedd och bekostad av Köparen och en utsedd och bekostad av Säljaren. Om de två marknadsvärderingarna skiljer sig åt med mer än femton (15) procent ska Parterna gemensamt utse och bekosta en tredje värderingsfirma att utföra ytterligare en värdering. Av dessa totalt tre värderingar, som samtliga ska beakta villkoren i Arrendeavtalet, ska genomsnittet av de två värderingar som ligger närmast varandra i värde utgöra Köpeskillingen; minus
 - Bedömd kostnad för att åtgärda brister, eftersatt underhåll eller andra åtgärdsbehov som inte beaktats i värderingarna, och som framkommer i en teknisk due diligence utförd av oberoende sakkunnig konsult gemensamt utsedd och bekostad av parterna. Den bedömda kostnaden ska vara sedvanlig och marknadsmässig och inkludera rimlig projekterings- och riskmarginal; minus

- 5,15 procent av skillnaden mellan det enligt ovanstående båda punkter bestämda marknadsvärdet ("**Marknadsvärdet**") och skattemässigt restvärde per tillträdesdagen, såsom uppskattat i den uppdaterade proformabalansräkningen som avdrag för latent skatt. Inget ytterligare avdrag ska göras för latent skatt.

4.2 Den Preliminära Köpeskillingen

Köpeskillingen ska baseras på Proformabalansräkningen och beräknas på ett preliminärt marknadsvärde om cirka 400 mnkr (fyrahundra miljoner kronor) kronor. Proformabalansräkningen och hur den Preliminära Köpeskillingen ska beräknas framgår av Bilaga.

Säljaren ska så långt det är möjligt uppskatta intäkter och kostnader hänförliga per Tillträdesdagen i Proformabalansräkningen vilken ska överlämnas till Köparen senast fem (5) bankdagar före Tillträdesdagen.

Köparen ska erlägga den preliminära köpeskillingen kontant på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren anvisade konton.

4.3 Den slutliga Köpeskillingen

Köpeskillingen ska slutligen fastställas och regleras baserat på Tillträdesbokslutet enligt punkt 4.4 och 4.5.

4.4 Tillträdesbokslut

4.4.1 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 och vara granskat av Bolagets, per ingången av Tillträdesdagen, revisor.

4.4.2 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.

4.4.3 Eventuell tvist i anledning av Tillträdesbokslutet ska avgöras på följande sätt:

4.4.3.1 Parterna ska under de tjugo (20) Bankdagar som följer efter mottagandet av ett sådant meddelande från Köparen som avses i punkt 4.4.2 försöka nå en skriftlig överenskommelse avseende Tillträdesbokslutet och Köpeskillingen.

4.4.3.2 Om Parterna inte lyckas nå en skriftlig överenskommelse inom den i punkt 4.4.3.1 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 4.4.3. Ärendet ska överlämnas till den Oberoende Revisorn i egenskap av expert och 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.

- 4.4.3.3 Den Oberoende Revisorns prövning ska endast avse de poster och belopp som Köparen inte har samtyckt till enligt punkt 4.4.2 och som Parterna inte heller kommit överens om enligt punkt 4.4.3.1. Den Oberoende Revisorns beslut får inte gå utöver den Köpeskillning som föreslagits av Säljaren respektive Köparen enligt punkt 4.4.1 respektive 4.4.2. Den Oberoende Revisorns beslut avseende fastställandet av Tillträdesbokslutet och Köpeskillningen ska vara slutligt och bindande för Parterna.
- 4.4.4 För det fall en Oberoende Revisor anlitas ska den Oberoende Revisorns arvoden och utlägg delas lika mellan Parterna.
- 4.4.5 Tillträdesbokslutet och Köpeskillningen ska anses slutligt fastställda: (i) vid utgången av den frist som anges i punkt 4.4.2 förutsatt att inget meddelande har överlämnats på sätt som framgår av nämnda punkt, (ii) när Parterna skriftligen kommit överens enligt punkt 4.4.3.1; eller (iii) när de avgjorts enligt punkten 4.4.3.3.
- 4.4.6 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 4.4.

4.5 Justering av den Preliminära Köpeskillningen

- 4.5.1 Efter fastställandet av Tillträdesbokslutet och Köpeskillningen i enlighet med punkt 4.4 ska den Preliminära Köpeskillningen justeras på följande sätt:

om Köpeskillningen understiger den Preliminära Köpeskillningen ska Säljaren återbetala mellanskillnaden till Köparen; eller

om Köpeskillningen överstiger den Preliminära Köpeskillningen ska Köparen erlägga mellanskillnaden till Säljaren.

- 4.5.2 Betalning enligt punkt 4.5.1 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 erlägga betalning är i dröjsmål med betalning utgår emellertid dröjsmålsränta enligt lag.

5 FÖRVALTNING AV MAGASIN 5 UNDER INTERIMSPERIODEN

- 5.1 Under Interimsperioden ska Magasin 5 förvaltas enligt samma principer som tidigare. Köparen ska hållas informerad om väsentliga beslut som fattas beträffande Magasin 5 och/eller det senare tecknade Arrendeavtalet. Det skall inte (i) ingås några nya hyresavtal eller sägas upp befintliga hyresavtal; (ii) ingås några andra väsentliga avtal; eller (iii) fattas några andra väsentliga beslut rörande Magasin 5

och/eller Arrendeavtalet utan Köparens skriftliga godkännande (vilket inte oskäligen ska fördröjas eller innehållas).

- 5.2 Om Magasin 5 drabbas av skada före eller på Tillträdesdagen ska överlåtelsen enligt villkoren i Avtalet ändå fullföljas.
- 5.3 Säljaren skall verka för att kommunfullmäktige utser nya funktionärer för Bolaget att gälla från och med tillträdesdagen.

6 VILLKOR FÖR AVTALETS BESTÅND

6.1 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av:

- i. att Bolaget får teckna ett Arrendeavtal med Stockholms kommun;
- ii. att Marknadsvärdet för Magasin 5 beräknat enligt 4.1.1 hamnar inom spannet 350-550 mnkr
- iii. att Köparens och Säljarens respektive styrelser senast den 31 december 2027 fattar positivt beslut om att genomföra transaktionen som omfattas av detta Avtal; och
- iv. att Kommunfullmäktige i Stockholms kommun fattar beslut om att godkänna transaktionen som omfattas av detta Avtal genom beslut som vinner laga kraft senast den 31 december 2028.

6.2 Om något av villkoren enligt ovan inte har uppfyllts inom respektive angiven tidsfrist ska vardera Parts i förekommande fall fullgjorda prestationer 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, med avdrag för lösen av internlånet, till av Säljaren anvisat bankkonto; och därutöver
- b) tillse att Bolaget löser internlånet genom betalning till av Säljaren anvisat konto, och
- c) Inge ändringsanmälan 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 betalning enligt 7.2 a) och b);
- b) tillse att Köparen införs som ägare till Aktierna i Bolagets aktiebok och överlämna den uppdaterade aktieboken till Köparen;
- c) bekräfta att Magasin 5 inte är ställd som säkerhet för fordran;
- d) överlämna handlingar motsvarande de som avses i 15 kap. 28 – 30 §§ mervärdesskattelagen (2023:200) avseende Magasin 5:s mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen;
- e) bestämma tid och plats för överlämnande av samtliga originalhandlingar rörande Bolaget och Magasin 5 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 Magasin 5 och Arrendeavtalet;
- f) 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;
- g) 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 EFTER TILLTRÄDET

- 8.1 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.
- 8.2 Säljaren ska tillse att Serviceavtalen sägs upp till upphörande om möjligt per Tillträdesdagen och annars i enlighet med Serviceavtalens bestämmelser om uppsägningstid. Om Köparen så begär ska Parterna under interimspenoden komma överens om vilka Serviceavtal som Köparen, om möjligt, önskar överta per Tillträdesdagen. Säljaren ska, i förekommande fall, kontakta leverantörer för erhållande av samtycke till överlåtelse. Om någon leverantör vägrar samtycke till överlåtelse ska Säljaren tillse att ifrågavarande Serviceavtal sägs upp till upphörande om möjligt per

Tillträdesdagen och annars i enlighet med Serviceavtalens bestämmelser om uppsägningstid.

Parterna ska i förekommande fall teckna skriftlig överenskommelse om övertagande av Serviceavtal.

9 FRISKRIVNING

9.1 Köparen har före Tillträdesdagen av Säljaren beretts tillfälle att genomföra en sedvanlig företagsundersökning (due diligence) av Aktierna, Bolaget, dess verksamhet, Magasin 5 och Arrendeavtalet.

9.2 Bolaget och därmed indirekt Magasin 5 överläts i befintligt skick och Säljarens Garantier är de enda garantier som Säljaren ställer avseende Aktierna, Bolaget och Arrendeavtalet. 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 Arrendeavtalet 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.

10 SÄLJARENS GARANTIER

Med beaktande av de kvalifikationer och begränsningar som framgår av detta Avtal lämnar Säljaren de garantier som framgår av denna punkt 10 till förmån för Köparen.

10.1 Aktierna i Bolaget

10.1.1 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga utgivna aktier i Bolaget.

10.1.2 Aktierna är fria från krav, inteckning, deposition, avgift, återtagandeförbehåll, optionsrätt, panträtt eller andra begränsande rättigheter.

10.1.3 Inga teckningsoptioner, konvertibler eller andra värdepapper som kan omvandlas till aktier är utestående eller beslutade i Bolaget.

10.2 Arrendeavtalet och Magasin 5

10.2.1 Bolaget arrenderar senast på tillträdesdagen marken där Magasin 5 är belägen av Stockholms kommun.

Magasin 5 belastas av ett flertal hyresavtal men har inte andel i gemensamhetsanläggning eller samfällighet.

10.2.2 Bolaget är per Tillträdesdagen civilrättslig ägare av Magasin 5 och det föreligger inga hinder mot att Bolaget registreras som ägare till Magasin 5.

- 10.2.3 Magasin 5 besvärar inte av andra sökta eller beviljade nyttjanderätter eller andra rättigheter eller belastningar utöver vad som framgår av detta Avtal.
- 10.2.4 Inga förelägganden hänförliga till Magasin 5 eller Bolaget har per Avtalsdagen mottagits från domstol eller annan myndighet och något sådant föreläggande förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.
- 10.2.5 Några tvister avseende Magasin 5 föreligger inte per Avtalsdagen och några sådana förväntas inte heller på grund av omständighet som inträffat under perioden fram till Tillträdesdagen.
- 10.2.6 Inga entreprenader har beställts eller är pågående i Magasin 5 [med undantag för vad som framgår av [bilaga som tas fram senare eller läggs upp i datarum] och samtliga färdigställda entreprenader som har utförts i Magasin 5 är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900).
- 10.2.7 Inga hyresgäst Anpassningar eller övriga arbeten och underhållsåtgärder har beställts eller är pågående i Magasin 5 med undantag för vad som framgår av [bilaga som tas fram senare eller läggs upp i datarum] och samtliga hyresgäst Anpassningar som har genomförts i Magasin 5 är slutreglerade och godkända i slutbesiktning och har, om tillämpligt, blivit erforderligt godkända av relevant hyresgäst, och slutbesked (eller interimistiska sådana) har, om tillämpligt, tillhandhållits enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) innan hyresgästernas tillträde till lokalen eller lokalen annars tagits i bruk.
- 10.2.8 Magasin 5 är fullvärdesförsäkrad till och med Tillträdesdagen. På Avtalsdagen föreligger inga försäkringsfall som inte blivit till fullo reglerade.
- 10.2.9 Obligatorisk ventilationskontroll i Magasin 5 som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift har per Tillträdesdagen genomförts med godkänt resultat och samtliga anmärkningar och påpekanden som enligt lag eller förordning måste åtgärdas för godkänt resultat har fackmässigt åtgärdats.
- 10.2.10 Samtliga övriga besiktningar och kontroller i Magasin 5 som krävs enligt lag, förordning eller föreskrift har per Tillträdesdagen genomförts med godkänt resultat och samtliga anmärkningar och påpekanden som enligt lag eller förordning måste åtgärdas för godkänt resultat har fackmässigt åtgärdats.
- 10.3 Hyresavtalen**
- 10.3.1 De på Avtalsdagen för Magasin 5 gällande Hyresavtalen framgår av [bilaga hyresavtalen som tas fram senare].
- 10.3.2 Utöver vad som framgår av [bilaga hyresavtalen som tas fram senare] har inget Hyresavtal per Avtalsdagen sagts upp till villkorsändring eller avflyttning eller upphört av annan anledning och ingen hyresgäst har per Avtalsdagen indikerat avsikt att säga upp något Hyresavtal.

- 10.3.3 De hyror och hyrestillägg som debiterats för Hyresavtalen för fjärde kvartalet 2026, framgår av [bilaga aviseringslista som tas fram senare] och sådan debitering har skett i enlighet med lag och tillämpligt Hyresavtal.
- 10.3.4 Samtliga villkor som gäller för hyresförhållandena avseende lokalerna i Magasin 5 framgår av Hyresavtalens ordalydelse och det finns inte några muntliga eller skriftliga utfästelser eller utestående skyldigheter gentemot hyresgästerna avseende förbättringar av eller investeringar i Magasin 5 utöver vad som framgår av respektive Hyresavtal.
- 10.3.5 Ingen hyresgäst har per Avtalsdagen framställt krav på hävning, återbetalning av hyra, hyresreduktion, skadestånd eller annan ersättning och såvitt Säljaren känner till är några sådana krav inte heller att vänta.

10.4 Tekniska system

- 10.4.1 Säljaren ska efter Tillträdesdagen fortsatt hålla samtliga tekniska system avseende Magasin 5 i drift på samma sätt som under Interimsperioden till dess att Köparen säkerställt att denne innehar erforderlig utrustning samt erforderliga avtal på plats för att själv kunna överta och handha driften av Magasin 5, och Köparen meddelat Säljaren detta. Köparen ska ersätta Säljaren för Säljarens samtliga kostnader med anledning av Säljarens drift av de tekniska systemen efter Tillträdesdagen.
- 10.4.2 Om Säljaren önskar nedmontera utrustning som krävs för drift av de tekniska systemen (inkluderande, men inte begränsat till, låssystem, passagesystem, styrsystem, inbrottslarm och fibernät) åligger det Säljaren att, på Säljarens bekostnad, ersätta sådan utrustning med likvärdig utrustning av motsvarande kvalitet och standard som krävs för att hålla systemen i drift. Om Köparen/Bolaget önskar en uppgradering av sådan utrustning har Köparen rätt att begära detta, men ska svara för samtliga merkostnader som uppstår med anledning därav.

11 ERSÄTTNING VID BRIST I SÄLJARENS GARANTIER

11.1 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 11. Krav avseende Skada ska framställas skriftligen.

11.2 Beloppsbegränsningar

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

11.3 Begränsningar i tid

- 11.3.1 Köparen ska skicka ett skriftligt meddelande till Säljaren om att Köparen överväger att göra gällande krav, inklusive en skäligt detaljerad beskrivning av kravet, inom

tre-tio (30) Bankdagar från det att Köparen eller Bolaget upptäckt eller borde ha upptäckt de omständigheter som ligger till grund för sådant krav.

11.4 Andra begränsningar i rätten till prisavdrag

11.4.1 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.

11.4.2 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 bolags-skatt som är tillämplig på Köparen eller Bolaget, beroende på omständigheterna, under det aktuella räkenskapsåret.

11.4.3 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.

11.5 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.

12 TREDJEMANSKRAV

12.1 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.

13 MEDDELANDEN

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

Om till Säljaren: Stockholms Hamn AB
Att. Alexandra Ribenyi Lindström
Box 27314
102 54 Stockholm
alexandra.ribenyi.lindstrom@stockholmshamn.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.

14 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.

15 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.

16 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 tid 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 förutsatt att Köparen går i borgen såsom för egen skuld för sådant koncernbolags rätta fullgörande av samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

17 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

17.1 Svensk lag ska tillämpas på Avtalet.

17.2 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.

[datum]

Säljaren

Nya Holdingbolaget X

Köparen

S:t Erik Markutveckling AB

, tf VD

Daniel Roos, VD

Bilaga:

Proformabalansräkningen

Hysesavtalen – tas fram senare

Aviseringslista – tas fram senare

Serviceavtalen – tas fram senare

Pågående Entreprenader – tas fram senare

Nya Lagerbolaget Y, org nr xx xx xx xxxx

Proforma och preliminär köpeskillingsberäkning

Preliminär köpeskillning	kr	Kommentar
Överenskommet Marknadsvärde	400 000 000	beräknas enligt 4.1.1 1-2 st
Avdrag för bokfört skattemässigt restvärde	-8 344 000	Per 2026-12-31
Avdrag för latent skatt 5,15% *	-20 170 284	beräknas enligt 4.1.1 3 st
Eget kapital	25 000	aktiekapitalet
Pris för aktierna	371 510 716	Bet till Säljaren, kto [kontonr]
Köpeskillning införsäljning, Nya Lagerbolaget Y	8 344 000	
Ersättning förutbetalda kostnader	0	Ej kända
Justering hyresfordran ([hyresperiod])	0	Ej kända
Ersättning förutbetalda kostnader	8 344 000	Bet till Sth Hamn, kto [kontonr]
Preliminär likvidström	379 854 716	

Promorma balansräkning	Per [datum] (kr)	Kommentar
Byggnad	8 344 000	
Inventarier	0	
Tot anläggningstillgångar	8 344 000	
Banktillgodohavande	25 000	
Summa tillgångar	8 369 000	
Eget kapital	25 000	
Summa Eget kapital	25 000	
Säljarrevers	8 344 000	
Summa skulder	8 344 000	
Summa Eget kapital och skulder	8 369 000	

*) 5,15% av skillnaden mellan överenskommet Marknadsvärde och byggnadernas skattemässiga restvärde