

Utlåtande 2004:144 RIII (Dnr 302-2465/2004)

Förvärv av Carlsberg Sverige AB:s fastigheter i Ulvsunda industriområde

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 30 december 2004

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Carlsberg Sverige AB avseende förvärv av Fastighets AB G-mästaren (556605-2170) till en köpeskilling om 375 mnkr godkänns.
2. Ny bolagsordning för AB Glasbruket 2001 (556064-5813) godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.
4. AB Glasbruket 2001 upptagande av lån om 375 mnkr i Stockholms stads internbank för finansiering av köpet godkänns.
5. Ny styrelse för AB Glasbruket 2001 utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i AB Glasbruket 2001 utses.
7. Förslag till beredningsordning vid förvärv av aktiebolag godkänns.
8. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 18 maj 2004 att för sin del godkänna avtal med Carlsberg Sverige AB om förvärv av aktierna i AB Grundstenen 91289 vilket bolag äger fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten Gjutmästa-

ren 9 i Ulvsunda industriområde för en köpeskilling om 375 mnkr. Gjutmästaren 6 är en fastighet om ca 135 000 m² BRA med flera byggnader som används för kontor, lager och distribution i dagsläget. Gjutmästaren 9 är en fastighet som idag är obebyggd och används som parkering (se karta över området i *bilaga 6*).

Syftet med förvärvet är att på sikt kunna exploatera marken för att bygga bostäder och/eller handel, arbetsplatser i detta attraktiva område i staden. Att staden förvärvar fastigheten ger en möjlighet att påverka områdets framtida utformning. Om fastigheten kommer i stadens ägo per den 1 januari 2005, så planeras fastigheten hyras ut som kontors-, handels- och lagerlokaler under åren 2005-2013, för att sedan exploateras etappvis under åren 2014-2022.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att de antaganden vad gäller exempelvis exploateringsstal, uthyrningsgrad och hyresnivåer som gjorts i värderingen är rimliga. Med gjorda antaganden visar investeringskalkylen på en avkastning som stadsledningskontoret anser vara acceptabel. Detaljerna kring gjord värdering och investeringskalkyl finns redovisade i *bilaga 1 (här ej tryckt, sekretessbelagd enligt 6 kap 1§, 6 kap 2§ och 8 kap 10§ sekretesslagen)*. Fastigheten kommer att ha en god driftsekonomi under perioden 2005-2010, då ett existerande hyresavtal med Carlsberg Sverige AB (CSAB) beräknas medföra ett stort ekonomiskt överskott varje år.

Det är från CSAB:s sida ett villkor för affärens genomförande att fastigheten säljs i form av ett bolag (AB Grundstenen, namnändrat till Fastighets AB G-mästaren). Stadsledningskontoret föreslår en ny struktur för förvärvet, där bolaget Fastighets AB G-mästaren förvärvas av ett av Stockholm Stadshus AB:s helägda dotterbolag (AB Glasbruket 2001) istället för av Stockholms kommun.

Om Fastighets AB G-mästaren förvärvas av bolaget AB Glasbruket 2001 kan staden spara upp till ca 15 mnkr per år i minskade skattekostnader med en total effekt om ca 115 mnkr tom år 2014 (i *bilaga 2* redogörs den föreslagna strukturen i mer detalj). Det blir allt vanligare att fastigheter försäljs i bolagsform och staden har för närvarande ett antal affärer av liknande karaktär under beredning för beslut, bl.a. förvärv av norra stationsområdet och fastigheten Södra Torn 1 vid Slussen. Dessa eventuella tillkommande förvärv skulle också kunna placeras som dotterbolag till det föreslagna moderbolaget AB Glasbru-

ket 2001, vilket skapar möjligheter till koncernbidrag och genererar en för staden kostnadseffektiv förvaltning.

Genom att skapa föreslagen struktur under Stockholms Stadshus AB uppnås inte bara ekonomiska fördelar utan det skapar också en transparens i inne-
haven och en tydlighet i förvaltningen. Därutöver blir det möjligt att tillgodo-
göra sig i kommunkoncernen befintlig kompetens av att driva bolag generellt
och av att driva fastighetsförvaltande bolag specifikt.

Vid framtida liknande förvärv föreslår stadsledningskontoret att den interna
beredningen av ärendet sker enligt följande;

- * Stadsdirektören och finansavdelningen informeras.
- * Information från berörd nämnd till stadsledningskontorets juridiska avdel-
ning som gör en bedömning av optimal förvärvsstruktur från skatteteknisk
synpunkt. För att kunna göra bedömningen behövs bl.a. uppgifter om kö-
peskillning och beräknad driftsekonomi, dvs. prognos på kostnader och in-
täkter per år.
- * Information från berörd nämnd till ledningen i Stockholms Stadshus AB
samt ekonomiavdelningen på stadsledningskontoret tidigt i processen.
- * Förslag till upplägg/avtal granskas av stadsledningskontorets juridiska
avdelning, varefter stadsdirektören beslutar om förslag till struktur för för-
värvet.
- * Efter beslut i berörd nämnd bereds ärendet på sedvanligt sätt. Tjänsteutlå-
tande upprättas av stadsledningskontoret som ett led i beredningen inför
beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.
- * I det fall bolaget föreslås förvärvas av Stockholms Stadshus AB:s dotter-
bolag (exempelvis AB Glasbruket 2001) skall ärendet innan beslut i kom-
munstyrelsen vara föremål för ställningstagande i Stockholms Stadshus
AB:s koncernstyrelse.
- * I det fall att kommunfullmäktige beslutar att godkänna ett avtal där aktu-
ellt bolag förvärvas av Stockholm Stadshus AB:s dotterbolag, ger kom-
munfullmäktige Stockholm Stadshus AB i uppdrag att vidta de åtgärder
som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att köpeskillingen är rimlig, att
beräknad avkastning är rimlig med hänsyn till risken i projektet, och att den av
kontoret föreslagna förvärvsstrukturen är ekonomiskt fördelaktig och skapar
förutsättningar för en rationell förvaltning av bolaget under tiden innan explo-
atering.

Stadsledningskontoret tillstyrker att det med anledning av den föreslagna
strukturen omarbetade aktieöverlåtelseavtalet godkänns.

Mina synpunkter

Jag anser att köpet av Carlsbergs fastighet i Ulvsunda är en mycket angelägen långsiktig satsning för att Stockholm ska kunna fortsätta växa och utvecklas. Fastigheten är belägen i en av få centrala delar av Stockholm som är exploaterade för industriändamål men ännu ej omvandlade eller under förändring till bostads- eller moderna arbetsområden.

I det 135 000 m² BRA stora området kan upp till ca 2 000 nya bostäder byggas genom om- och nybyggnation. En sådan investering uppfyller dessutom målsättningen att nybyggnation i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Alternativt kan staden välja att även fortsättningsvis använda området till arbetsplatser och industri, om så skulle visa sig lämpligast. Genom att förvärva fastigheten skaffar sig staden full rådighet inför framtiden.

Genom köpet kan staden påverka och påskynda utvecklingen av ett attraktivt område för människor att bo och vistas i. Erfarenhet från pågående och tidigare utbyggnad av större områden visar hur viktigt det är att staden tidigt tar ansvar för att planera för en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer, god kommunal och privat service, goda kommunikationer etc.

Även innan fastigheten kan bebyggas med bostäder kan den hyras ut som kontors-, handels- och lagerlokaler med god avkastning. Jag anser också att stadsledningskontorets förslag att genomföra köpet genom ett bolag inom Stockholms Stadshus AB är en bra lösning för staden som helhet. Även förvärvet som helhet är en god affär för staden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. därutöver anföras.

Inledningsvis bör konstateras att försiktighet måste iakttas i de fall staden skall genomföra stora förvärv av mark. Skall ett sådant förvärv genomföras måste det stå utom allt tvivel att staden behöver rådighet över marken, att priset är rimligt och att en långsiktig plan för områdets utveckling finns tillgänglig. Genomför staden ett förvärv när dessa kriterier inte är uppfyllda innebär det en risktagning med skattebetalarnas pengar.

I det aktuella ärendet har föredragande borgarråd inte presenterat tillräckligt tunga skäl för att staden med nödvändighet behöver rådighet över marken. Det bör också understrykas att 375 miljoner kronor är en tämligen stor summa för att genomföra ett strategiskt köp där nyttan och värdet i dagsläget inte kan analyseras eller beskrivas.

Att området utgör ett lämpligt område för exempelvis handel förutsätter heller inte att staden måste köpa marken. Tvärtom finns ingen anledning att ifrågasätta privata aktörers egen möjlighet att förvärva mark som är intressant för dem.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Avtal med Carlsberg Sverige AB avseende förvärv av Fastighets AB G-mästaren (556605-2170) till en köpeskilling om 375 mnkr godkänns.
2. Ny bolagsordning för AB Glasbruket 2001 (556064-5813) godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB ges i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.
4. AB Glasbruket 2001 upptagande av lån om 375 mnkr i Stockholms stads internbank för finansiering av köpet godkänns.
5. Ny styrelse för AB Glasbruket 2001 utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i AB Glasbruket 2001 utses.
7. Förslag till beredningsordning vid förvärv av aktiebolag godkänns.
8. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 6 oktober 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alven-dal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 18 maj 2004 följande.

1. Att för sin del godkänna avtal med Carlsberg Sverige AB och förvärv av aktierna i AB Grundstenen 91289 avseende fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten Gjutmästaren 9 i Ulvsunda industriområde.
2. Att hemställa att kommunfullmäktige senast 2004-12-30 godkänner avtal med Carlsberg Sverige AB och förvärv av aktierna i AB Grundstenen 91289 avseende fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten Gjutmästaren 9 i Ulvsunda industriområde.

Reservation anfördes av *Sten Nordin m.fl. (m)*, *Ulf Fridebäck m.fl. (fp)* och *Björn Nyström (kd)* enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. att avslå kontorets förslag till beslut
2. att därutöver anföras:

Inledningsvis bör konstateras att försiktighet måste iaktas i de fall staden skall genomföra stora förvärv av mark. Skall ett sådant förvärv genomföras måste det stå utom allt tvivel att staden behöver rådighet över marken, att priset är rimligt och att en långsiktig plan för områdets utveckling finns tillgänglig. Genomför staden ett förvärv när dessa kriterier inte är uppfyllda innebär det en risktagning med skattebetalarnas pengar.

I det aktuella ärendet har gatu- och fastighetskontoret inte presenterat tillräckligt tunga skäl för att staden med nödvändighet behöver rådighet över marken. Det bör också understrykas att 375 miljoner kronor är en tämligen stor summa för att genomföra ett strategiskt köp där nyttan och värdet i dagsläget inte kan analyseras eller beskrivas. Att området utgör ett lämpligt område för exempelvis handel förutsätter heller inte att staden måste köpa marken. Tvärtom finns ingen anledning att ifrågasätta privata aktörers egen möjlighet att förvärva mark som är intressant för dem.

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin m.fl. (m)* och *Ulf Fridebäck m.fl. (fp)* enligt följande.

Det är uppenbart att kontorets förslag om förvärv av Carlsberg Sverige AB:s fastigheter i Ulvsunda utgör en regelrätt spekulation i nedläggningen av Bromma flygplats. Att området inom överskådlig tid skulle vara möjligt att bebygga med bostäder förutsätter att flygtrafiken flyttas från Bromma.

Det finns med anledning av ärendet anledning att poängtera att Bromma flygplats är nödvändig för att Stockholm skall kunna bevara och utveckla sin attraktionskraft. I

praktiken innebär detta att avtalet med Luftfartsverket måste förlängas. Att medvetet skapa en situation där en av landets viktigaste flygplatser inte ges rimliga förutsättningar att utvecklas är direkt oansvarigt. En spekulation i flygplatsens nedläggning är därför oansvarig och bidrar inte till att förbättra huvudstadens tillväxtmöjligheter och attraktionskraft.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande den 3 maj 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fastigheten Gjutmästaren 6 innehas med äganderätt och fastigheten Gjutmästaren 9 med tomträtt av Carlsberg Sverige AB. Fastigheterna är belägna vid Bryggerivägen i Ulvsunda industriområde och begränsas i norr av Gjuterivägen, i öster av Bällstaviken, i söder av Norrbyvägen/Huvudstaleden och i väster av ett industrispår.

Gjutmästaren 9 som utgör en parkeringsyta är obebyggd. Gjutmästaren 6 är bebyggd med industrilokaler och kontorslokaler med totalt 135 000 kvm BRA varav kontorslokalerna utgör 18 000 kvm BRA. Gjutmästaren 6 har ett taxeringsvärde på 383 mnkr och Gjutmästaren 9 har ett taxeringsvärde på 5 mnkr.

På fastigheterna har bedrivits bryggeri och därmed sammanhängande verksamhet. Carlsberg har beslutat lägga ner tillverkningen men under en övergångstid behålla distribution, lager och kontor. Mot denna bakgrund har Carlsberg erbjudit staden att förvärva fastigheterna.

Genomförande

I enlighet med avtal mellan Carlsberg och det av Carlsberg helägda aktiebolaget AB Grundstenen 91289 skall fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 överföras till AB Grundstenen 91289. Därefter skall staden förvärva fastigheterna genom att köpa samtliga aktier i AB Grundstenen 91289.

För genomförande av köpet har parterna upprättat ett aktieöverlåtelseavtal med följande huvudsakliga innehåll (bilaga 1, redovisas ej hör):

- Staden köper på tillträdesdagen samtliga aktier i AB Grundstenen 91289 för en överenskommen köpeskilling om 375 mnkr.
- Tillträdesdag skall vara 2004-12-30. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen mot att aktiebrev överlämnas till staden.
- Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner att staden förvärvar aktierna i AB Grundstenen 91289 genom beslut som vinner laga kraft senast den 30 december 2004.

För den verksamhet som Carlsberg kommer att ha kvar på fastigheterna har parterna tecknat hyresavtal som innebär att Carlsberg hyr 40 000 kvm varav ca 35000 m² utgör lager, distribution mm och resten kontor. Kallhyran uppgår till 24 mnkr per år. Carlsberg svarar dessutom för inre drift och underhåll samt sin andel av fastighets-skatten. Avtalet löper till 2010-12-31 och innehåller i övrigt sedvanliga hyresvillkor.

Ärendet kommer att behandlas i expertrådet den 10 maj 2004.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Kontoret anser att förvärvet är fördelaktigt och får ses som strategiskt köp så att staden kan möta det behov av bostäder, kontor mm som behövs i framtiden.

Fastigheterna som tillsammans utgör ca 150 000 kvm har ett utmärkt läge för framtida exploatering för bostäder, handel och kontor i direkt anslutning till en kommande utbyggnad av tvärbanan.

Förutom intäkterna från Carlsberg finns ytterligare 135 000 m² BRA som kan hyras ut tillfälligt för handel, lager, kontor mm och således ge en god avkastning fram till dess fastigheten skall exploateras.

Kontoret föreslår mot redovisad bakgrund att nämnden beslutar godkänna förvärvet och föreslå kommunfullmäktige detsamma.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 31 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Ärendets beredning

Ärendet har inom stadsledningskontoret beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen och ekonomiavdelningen. Samråd har även skett med Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

I det ursprungliga ärendet från gatu- och fastighetsnämnden anfördes att Carlsberg Sverige AB som äger fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten Gjutmästaren 9 har beslutat lägga ned tillverkningen och erbjudit staden att förvärva fastigheten/tomträtten. Syftet med förvärvet är att på sikt kunna exploatera marken för att bygga bostäder och/eller handel, arbetsplatser i detta mycket attraktiva område i staden.

Gjutmästaren 6 är en fastighet om ca 135 000 m² BRA med flera byggnader som används för kontor, lager och distribution i dagsläget. Gjutmästaren 9 är en fastighet som idag är obebyggd och används som parkering. Fastigheterna som tillsammans utgör ca 150 000 m² BRA har ett utmärkt läge i direkt anslutning till en kommande utbyggnad av tvärbanan. Fastigheten och tomträtten kan exploateras för bostäder, handel och kontor.

Förvärvet föreslås ske genom ett aktieöverlåtelseavtal där staden förvärvar aktierna i det av CSAB helägda dotterbolaget AB Grundstenen för köpeskillingen 375 mnkr.

Under en övergångsperiod på 6 år (2005-2010) så ska CSAB fortsätta använda delar av fastigheten för lager, distribution, och kontor som hyresgäst för en hyra om 24

mnkr/år. Carlsberg svarar även för inre drift- och underhållskostnader, samt sin andel av fastighetsskatten.

Aktieöverlåtelseavtalet innebär i korthet att:

- Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse köper samtliga aktier i AB Grundstenen för en köpeskilling om 375 Mnkr. Köpeskilling erläggs på tillträdesdagen mot att aktiebrev överlämnas till staden.
- Avtalet är villkorat med att Kommunfullmäktige beslutar att godkänna köpeavtalet och att beslutet vunnit laga kraft senast den 30 december 2004. Om beslutet inte har vunnit laga kraft den 30 december förlängs villkoret till den 30 december 2005 med en rätt för säljaren att frånträda avtalet per utgång av varje kalenderkvartal.
- AB Grundstenen är ett sk. lagerbolag som ej tidigare har bedrivit verksamhet eller haft några anställda. I avtalet finns flera delar som syftar till att säkerställa att bolaget ej har några förpliktelser mot tredje man.
- CSAB ansvarar för eventuella efterbehandlingsåtgärder avseende fastigheterna som kan komma att åläggas enligt miljöbalken. CSABs ansvar begränsas dock till sådana efterbehandlingsåtgärder som hade behövts från miljösynpunkt även vid fortsatt industriell verksamhet på fastigheterna.

Kompletterande information

Förvärvsstruktur

Bolaget AB Grundstenen 91289 är namnändrat till Fastighets AB G-mästaren. Stadsledningskontoret föreslår en ny struktur för förvärvet, där bolaget Fastighets AB G-mästaren förvärvas av ett av Stockholm Stadshus ABs helägt dotterbolag istället för av Stockholms kommun, se nedan under rubrik stadsledningskontorets synpunkter.

Avtal

Som bilagor till aktieöverlåtelseavtalet finns följande avtal; ett apportavtal mellan CSAB och Fastighets AB G-mästaren, ett arrendeavtal med Hydrogas AS samt hyresavtal mellan CSAB och Fastighets AB G-mästaren. Apportavtalet innebär att Fastighets AB G-mästaren genomför en nyemission innan tillträdesdagen då CSAB tecknar nyemitterade aktier mot tillskott av fastigheten Gjutmästaren 6 och tomträtten till Gjutmästaren 9. Fastigheterna har ett bokfört värde om ca 78 mnkr, vilket är bolagets enda tillgång.

Hyresavtalen innebär att hyresintäkten om 24 Mnkr/år och garanteras tom år 2010.

Hydrogas AS arrenderar en terminal för mottagning och distribution av CO2 som ligger på fastigheten Gjutaren 6. Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Fastighets AB G-mästaren övertar CSAB:s rättigheter och skyldigheter gentemot Hydrogas AS. CSAB och Fastighets AB G-mästaren skall dock teckna ett avtal om förvaltning av arrendeavtalet varigenom CSAB tar på sig huvuddelen av ansvar och kostnader gentemot Hydrogas AS.

Stadsledningskontorets synpunkter

Syftet med förvärvet

Fastigheten är belägen i en av få centrala delar av Stockholm som är exploaterade för industriändamål men ännu ej omvandlade eller under förändring till bostads- eller moderna arbetsområden. I området kan upp till ca 2000 nya bostäder byggas och service skapas genom om- och nybyggnation. Det centrala läget och de allmänna förutsättningarna gör att området är av strategisk betydelse för västra Stockholms och regionens långsiktiga utveckling. Att staden förvärvar fastigheten ger en möjlighet att påverka områdets framtida utformning. Det är från CSABs sida ett villkor för affärens genomförande att fastigheten säljs i form av ett bolag.

Ekonomiska konsekvenser

Om fastigheten kommer i stadens ägo per den 1 januari 2005, så planeras fastigheten hyras ut som kontors- handels- och lagerlokaler under åren 2005-2013, för att sedan exploateras etappvis under åren 2014-2022. En värdering av fastigheten är gjord utifrån beräknade nuvärden av a) det existerande hyresavtalet med CSAB år 2005-2010, b) övrig uthyrning av kontor/lokaler 2005-2013 c) försäljning av mark, tomt-rättsupplåtelser d) med avdrag av den latent skatten vid försäljning av bolagets fastigheter och bolagets avvecklande.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att de antaganden vad gäller exempelvis exploateringsstal, uthyrningsgrad och hyresnivåer som gjorts i värderingen är rimliga. Mer detaljer kring den gjorda värderingen och de ekonomiska konsekvenserna finns redovisade i *bilaga 1*. Med gjorda antaganden visar investeringskalkylen på en avkastning som stadsledningskontoret anser vara acceptabel. Fastigheten kommer att ha en god driftsekonomi under perioden 2005-2010, eftersom det existerande hyresavtalet med CSAB beräknas medföra ett stort ekonomiskt överskott varje år. Det finns också goda förutsättningar att uppnå den estimerade uthyrningsgraden då området är högin-tressant för etablering av exempelvis stormarknader/ byggvaru-hus/kapitalvaruförsäljning eller dylikt.

Idag finns restriktioner på vad köparen kan göra med marken på grund av närheten till Bromma flygplats (höjdbegränsningar, buller). Hur marken kan exploateras i framtiden beror således på vilket beslut om Bromma flygplats som fattas när avtalet mellan staden och luftfartsverket löper ut år 2011. Skulle avtalet förlängas och flygplatsen finns kvar blir det svårare att exploatera för bostäder men det finns fortfarande möjlighet att exploatera marken för handel och kontor. Diskussioner pågår mellan Luftfarts-verket och gatu- och fastighetskontoret om gällande bullerrestriktioner m.m. för fastigheten.

Förslag till ny struktur för förvärvet

Eftersom fastighetsförvärvet sker i bolagsform måste den mest lämpliga förvärvs-strukturen med avseende på bolagsbeskattningen beaktas. Vid ärendets beredning hos

stadsledningskontoret har därför ett förslag till ny struktur för förvärvet tagits fram, i vilket den totala skatteeffekten för staden optimeras.

Förslaget innebär i korthet att bolaget Fastighets AB G-mästaren förvärvas av ett av Stockholm Stadshus AB:s helägda vilande dotterbolag, AB Glasbruket 2001 under namnändring till St Erik fastigheter AB (eller det namn Bolagsverket kan godkänna), istället för att förvärvas av Stockholms kommun. Om Fastighets AB G-mästaren förvärvas av AB Glasbruket 2001 kan staden spara upp till ca 15 mnkr per år i minskade skattekostnader med en total effekt om ca 115 mnkr tom år 2014 (i *bilaga 2* redogörs den föreslagna strukturen i mer detalj).

Det har blivit allt vanligare att fastigheter försäljs i bolagsform och staden har för närvarande ett antal affärer av liknande karaktär under beredning för beslut, bl a. förvärv av norra stationsområdet och förvärv av Södra Torn 1 vid Slussen. Dessa eventuella tillkommande förvärv skulle också kunna placeras som dotterbolag till det föreslagna moderbolaget AB Glasbruket 2001. Denna struktur skapar möjligheter till koncernbidrag, vilket kan generera en för staden kostnadseffektiv förvaltning.

Genom att skapa föreslagen struktur under Stadshus AB vinnas inte bara ekonomiska fördelar utan det skapar också en transparens i innehaven och en tydlighet i förvaltningen. Därutöver blir det möjligt att tillgodogöra sig i kommunkoncernen befintlig kompetens av att driva bolag generellt och av att driva fastighetsförvaltande bolag specifikt.

Som en konsekvens av att ett kommunalt bolag träder in som köpare istället för staden har CSAB krävt att en garanti ställs för bolagets rätta fullgörande av förpliktelserna enligt aktieöverlätsavtalet. Aktieöverlätsavtalet har i enlighet härmed kompletterats med ett villkor om att avtalet faller om inte Stockholm Stadshus AB inom en viss tid efter kommunfullmäktiges beslut att godkänna avtalet utställer en sådan garanti.

Beredning vid framtida liknande förvärv

Vid framtida liknande förvärv föreslår stadsledningskontoret att den interna beredningen av ärendet sker enligt följande;

- * Stadsdirektören och finansavdelningen informeras
- * Information från berörd nämnd till stadsledningskontorets juridiska avdelning som gör en bedömning av optimal förvärvsstruktur från skatteteknisk synpunkt. För att kunna göra bedömningen behövs bl.a. uppgifter om köpeskillning och beräknad driftsekonomi, dvs. prognos på kostnader och intäkter per år.
- * Information från berörd nämnd till ledningen i Stockholms Stadshus AB samt ekonomiavdelningen på stadsledningskontoret tidigt i processen.
- * Förslag till upplägg/avtal granskas av stadsledningskontorets juridiska avdelning, varefter stadsdirektören beslutar om förslag till struktur för förvärvet.
- * Efter beslut i berörd nämnd bereds ärendet på sedvanligt sätt. Tjänsteutlåtande upprättas av stadsledningskontoret som ett led i beredningen inför beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

- * I det fall bolaget föreslås förvärvas av Stockholms Stadshus AB:s dotterbolag (exempelvis AB Glasbruket 2001) skall ärendet innan beslut i kommunstyrelsen vara föremål för ställningstagande i Stockholm Stadshus AB:s koncernstyrelse.
- * I det fall att Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ett avtal där aktuellt bolag förvärvas av Stockholm Stadshus AB:s dotterbolag, ger kommunfullmäktige Stockholm Stadshus AB i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Stadsledningskontorets slutsats

Sammantaget anser stadsledningskontoret att köpeskillingen är rimlig, att beräknad avkastning är rimlig med hänsyn till risken i projektet, och att den av kontoret föreslagna förvärvsstrukturen är ekonomiskt fördelaktig och skapar förutsättningar för en rationell förvaltning av bolaget under tiden innan exploatering.

Stadsledningskontoret tillstyrker att det med anledning av den föreslagna strukturen omarbetade aktieöverlåtelseavtalet godkänns.

Bilageförteckning

- Bilaga 1* Värdering och ekonomiska konsekvenser
Sekretessbelagd enligt 6 kap 1§, 6 kap 2§, 8 kap 10§ sekretesslagen
- Bilaga 2* Förslag till ny struktur för förvärvet
- Bilaga 3* Bolagsordning AB Glasbruket 2001
- Bilaga 4* Aktieöverlåtelseavtal och garanti
- Bilaga 5* Arrendeavtal med förvaltningsavtal
- Bilaga 6* Karta

Sekretessbelagd bilaga finns för kommunfullmäktiges ledamöter att läsa i akten.

Bilaga 1

Värdering och ekonomiska konsekvenser

Sekretessbelagd enligt 6 kap 1§, 6 kap 2§ och 8 kap 10§ sekretesslagen

Förslag till ny struktur för förvärvet

Ett villkor för fastighetsförvärvet från säljarens sida är att fastigheten förvärvas i form av ett bolag (Fastighets AB G-mästaren). Att fastighetsförvärvet sker i bolagsform gör att den mest lämpliga förvärvsstrukturen med avseende på bolagsbeskattningen måste beaktas. Vid ärendets beredning hos stadsledningskontoret har därför ett förslag till ny struktur för förvärvet tagits fram, i vilket den totala skatteeffekten för staden optimeras och staden tillgodogör sig räntan för förvärvslånet.

Förslaget innebär i korthet att bolaget Fastighets AB G-mästaren förvärvas av ett av Stockholm Stadshus AB:s helägda dotterbolag, AB Glasbruket 2001 556064-5813, under namnändring till St Erik fastigheter AB, istället för att förvärvas av Stockholms kommun.

Om Fastighets AB G-mästaren förvärvas av AB Glasbruket 2001 kan staden spara upp till ca 15 mnkr per år i minskade skattekostnader (total effekt ca 115 mnkr tom år 2014).

Fastighets AB G-mästaren beräknas gå med ett positivt årligt överskott då fastigheten uthyrs om ca 53 mnkr per år tom år 2010 och om ca 31 mnkr under perioden 2011-2013. Skulle bolaget förvärvas av Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse, skulle bolaget som enskild juridisk person behöva betala bolagsskatt om ca 15 mnkr per år tom 2010 och därefter ca 9 mnkr per år, totalt ca 115 mnkr för hela perioden. Därutöver skulle förvärvande förvaltning belastas med sedvanliga kapitalkostnader om ca 19 mnkr per år (5% på köpeskillingen 375 Mnkr, där köpeskillning = ingående fastighetsvärde).

Om aktierna i Fastighets AB G-mästaren förvärvas av AB Glasbruket 2001 och AB Glasbruket 2001 finansierar köpet genom upptagande av lån om 375 Mnkr i internbanken, så kan resultatet i Fastighets AB G-mästaren minskas med ca 19 mnkr genom koncernbidrag till köparbolaget för täckande av räntekostnaden på förvärvslånet. Det minskade resultatet innebär att skattebasen i Fastighets AB G-mästaren blir mindre och att skattekostnaden minskar med 9 mnkr per år.

I det fall att ytterligare bolag kommer att ingå i AB Glasbruket 2001 koncernen så kan eventuella underskott i andra bolag täckas med det beräknade överskottet i Fastighets AB G-mästaren genom koncernbidrag. I det fall Fastighets AB G-mästaren ger koncernbidrag som motsvarar hela dess överskott, blir dess resultat noll och en total skattekostnadsbesparing om ca 15 mnkr per år uppnås.

Fastigheter som förvärvas i form av aktiebolag blir allt vanligare och staden har för närvarande ett antal affärer av liknande karaktär under beredning för beslut, bl a. förvärv av norra stationsområdet och förvärv av Södra Torn 1 vid Slussen. Dessa eventuella tillkommande förvärv skulle också kunna placeras som dotterbolag till det föreslagna moderbolaget AB Glasbruket 2001. Denna struktur skapar möjligheter till koncernbidrag, vilket kan generera en för staden kostnadseffektiv förvaltning.

Genom att placera bolagen under Stadshus AB vinnns inte bara ekonomiska fördelar utan det blir också möjligt att tillgodogöra sig i kommunkoncernen befintlig kompetens av att driva bolag generellt och av att driva fastighetsförvaltande bolag specifikt.

Genom den föreslagna strukturen skapas en transparens och tydlighet. Staden håller för närvarande på att renodla fastighetsbeståndet och fokusera fastighetsbolagen på specialiserad fastighetsförvaltning. Genom den föreslagna strukturen blir Fastighets AB G-mästaren och eventuella ytterligare bolag bestående av fastigheter som ska förvaltas under en begränsad tidsperiod för att sedan exploateras, tydligt särredovisade från övriga innehav.

Bolaget AB Glasbruket 2001 är ett existerande vilande lagerbolag inom Stockholm Stadshus AB. Bolaget behöver aktiveras genom att dess bolagsordning revideras och ny styrelse samt revisorer utses. Förslag till ny bolagsordning redovisas i bilaga 3.

Vid framtida liknande förvärv föreslår stadsledningskontoret att den interna beredningen av ärendet sker enligt följande;

- * Stadsdirektören och finansavdelningen informeras
- * Information från berörd nämnd till stadsledningskontorets juridiska avdelning som gör en bedömning av optimal förvärvsstruktur från skatteteknisk synpunkt. För att kunna göra bedömningen behövs bl a uppgifter om köpeskillning och beräknad driftsekonomi, dvs. prognos på kostnader och intäkter per år.
- * Information från berörd nämnd till ledningen i Stockholms Stadshus AB samt ekonomiavdelningen på stadsledningskontoret tidigt i processen.
- * Förslag till upplägg/avtal granskas av stadsledningskontorets juridiska avdelning, varefter stadsdirektören beslutar om förslag till struktur för förvärvet.
- * Efter beslut i berörd nämnd bereds ärendet på sedvanligt sätt. Tjänsteutlåtande upprättas av stadsledningskontoret som ett led i beredningen inför beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.
- * I det fall bolaget föreslås förvärvas av Stockholms Stadshus AB:s dotterbolag (exempelvis AB Glasbruket 2001) skall ärendet innan beslut i kommunstyrelsen vara föremål för ställningstagande i Stockholm Stadshus AB:s koncernstyrelse.
- * I det fall att Kommunfullmäktige beslutar att godkänna ett avtal där aktuellt bolag förvärvas av Stockholm Stadshus AB:s dotterbolag, ger kommunfullmäktige Stockholm Stadshus AB i uppdrag att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpeavtalets fullföljande.

Bolagsordning AB Glasbruket 2001

**FÖRSLAG TILL NY BOLAGSORDNING
för
AB Glasbruket 2001 (org.nr 556064-5813)**

§ 1

Bolagets firma är *S:t Erik Fastigheter AB (eller det namn Bolagsverket kan godkänna)*.

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Föremålet för och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att äga aktier i bolag som har till ändamål att äga och förvalta fastigheter i Stockholms kommun.

§ 4

Aktiekapitalet skall vara lägst 100 000 kronor och högst 400 000 kronor.

§ 5

Aktie skall lyda på 1000 kronor.

§ 6

Styrelsen skall bestå av lägst 2 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 2 suppleanter. Kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter, och bland dessa ordförande och vice ordförande, för tiden från ordinarie bolagsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats till tiden vid slutet av den bolagsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 7

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, och i förekommande fall koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den bolagsstämma enligt aktiebolagslagen (1975:1385) 9 kap. 7 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den bolagsstämma enligt aktiebolagslagen (1975:1385) 9 kap. 7§ första stycket som hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

§ 8

Kallelse till bolagsstämman skall ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 9

Ordinarie bolagsstämma hålls en gång om året senast under maj. På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorers granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter, bland dessa ordförande och vice ordförande.
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna.
- (14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (SFS 1975:1385) eller bolagsordningen eller av annat skäl.)

§ 10

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 11

Har aktie övergått till person, som inte förut är aktieägare i bolaget, skall aktien genast hembjudas Stockholms kommun till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien skall därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

När anmälan gjorts om akties övergång, skall styrelsen genast skriftligen meddela detta till kommunen med anmodan att om den önskar begagna sig av lösningsrätten skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Lösenbeloppet skall motsvaras, där fånet är köp, av köpeskillingen, men eljest av belopp som, i brist av åsämjande, bestäms i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppet skall erläggas inom en månad från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

Om kommunen inte inom stadgad tid framställer lösningsanspråk eller lösen inte erläggs inom föreskriven tid, äger den, som gjort hembudet, att bli registrerad för aktien.

§ 12

Stockholms kommunfullmäktige skall ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 13

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.

Carlsberg Sverige AB
och
AB Glasbruket 2001

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL
avseende aktierna i Fastighets AB G-mästaren

Linklaters	
Linklaters Advokatbyrå Regeringsgatan 67 Box 7833 SE-103 98 Stockholm	
Telefon (46-8) 665 66 00	
Telefax (46-8) 667 68 83	

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

- 1** Carlsberg Sverige AB, org. nr. 556006-9980 ("**Säljaren**") och
- 2** AB Glasbruket 2001, org. nr. 556064-5813 ("**Köparen**").

Bakgrund

- A. Säljaren äger samtliga 1.000 aktier i Fastighets AB G-mästaren, org.nr. 556605-2170 ("**Bolaget**") om nominellt 100 kronor. Bolaget har tidigare inte bedrivit någon verksamhet.
- B. Köparen är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, org. nr. 556415-1727, vilket bolag i sin tur i sin helhet ägs av Stockholms stad.
- C. Säljaren är ägare av fastigheten Stockholm Gjutmästaren 6 och tomträtten till fastigheten Stockholm Gjutmästaren 9 ("**Fastigheterna**").
- D. Under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen enligt detta Avtal skall Bolaget genomföra en nyemission, varvid Säljaren skall ha rätt att teckna nyemitterade aktier i Bolaget mot tillskott av Fastigheterna i enlighet med avtal om apport ingånget mellan Säljaren och Bolaget denna dag ("**Apportavtalet**"). Bolagets aktiekapital skall vid nyemissionen ökas med ett belopp motsvarande Fastigheternas skattemässiga restvärde hos Säljaren vid tiden för nyemissionen.
- E. Säljaren har beslutat att sälja och Köparen har beslutat att köpa samtliga aktier i Bolaget, samt de aktier som avses nyemitteras i Bolaget före Tillträdesdagen ("**Aktierna**") på de villkor som anges i detta Avtal.

1 Definitioner

Nedanstående begrepp skall, då de används i detta Avtal, ha den betydelse som angivits nedan i denna punkt 1. Definitionerna nedan gäller för användning av angivna begrepp i såväl singular som plural form:

"Aktier"	skall betyda Säljarens samtliga 100 aktier i Bolaget med ett nominellt belopp om 1.000 kronor vardera i Bolaget samt de aktier som emitteras i enlighet med Apportavtalet;
"Anspråk"	skall betyda ett krav framställt av Köparen mot Säljaren enligt Avtalet avseende Bolaget;
"Apportavtalet"	skall betyda det avtal om apport som ingåtts mellan Säljaren och Bolaget denna dag, <u>Bilaga 1.1</u> ;
"Arrendeavtalet"	skall betyda det avtal mellan Säljaren och Hydrogas AS som framgår av <u>Bilaga 1.2</u> ;

"Avtalet"	skall betyda detta aktieöverlåtelseavtal och alla bilagor fogade härtill, vilka vart och ett utgör en del av detta Avtal. Något bindande avtal om att sälja eller köpa Aktierna skall inte anses ha ingåtts förrän detta Avtal har godkänts av Stockholms kommuns kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft;
"Avtalsdagen"	skall betyda dagen för parternas undertecknande av Avtalet;
"Bankdag"	skall betyda en dag på vilken banker i Stockholm i allmänhet håller öppet;
"Bolaget"	skall betyda Fastighets AB G-mästaren, org.nr. 556605-2170,;
"Fastigheterna"	skall betyda fastigheten Stockholm Gjutmästaren 6 och tomträtten till fastigheten Stockholm Gjutmästaren 9;
"Förlust"	skall betyda skillnad mellan värdet för det fall garantibrott inte föreligger och värdet för det fall garantibrott föreligger med avseende på Bolaget, per Tillträdesdagen, och skall exkludera indirekta skador och följskador;
"Garantier"	skall betyda de garantier som anges i punkt 5 nedan;
"Hyresavtalen"	skall betyda de hyresavtal som ingåtts mellan Bolaget och Säljaren denna dag, <u>Bilaga 1.3</u> ;
"Köparen"	skall betyda AB Glasbruket 2001 och, såvitt avser punkt 5 och 6 nedan, dess företrädare, rådgivare och konsulter som anlitats i anslutning till den häri avsedda transaktionen;
"Köpeskilling"	skall betyda det belopp som anges i punkt 3 nedan;
"Myndighet"	skall betyda en svensk statlig myndighet, vilket omfattar, men inte är begränsat till domstolar, eller en kommunal myndighet som är eller kan vara behörig att pröva frågor i anslutning den häri avsedda transaktionen;
"Preliminär Köpeskilling"	skall betyda det belopp som anges i punkt 3.1 nedan;
"Proformabalansräkning"	skall betyda proformabalansräkning för Bolaget per den 30 december 2004, <u>Bilaga 3.1</u> ;
"Revisorer"	skall betyda de nuvarande revisorerna för Bolaget;
"Skatter"	skall betyda alla inkomstskatter och övriga skatter, inklusive samtliga kostnader, straffavgifter samt ränta som är relaterade till dessa;

"Styrelseledamöterna"	skall betyda styrelseledamöterna och suppleanterna i Bolaget;
"Säljaren"	skall betyda Carlsberg Sverige AB, org. nr. 556006-9980;
"Tillträdesdag"	skall betyda den dag som anges i punkt 4 nedan;
"Tredjepartsanspråk"	skall betyda samtliga krav som framställs från en tredje part (inklusive skattemyndigheter och övriga myndigheter) mot Bolaget.

2 Köp och försäljning

- 2.1** Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.
- 2.2** Vederbörligen transporterade aktiebrev för Aktierna skall överlämnas till Köparen på Tillträdesdagen. Vid denna tidpunkt skall Aktierna vara fria från pant för ränta, inteckning, pantsättning, optioner och övriga belastningar, av vad slag det vara må, efter det att Köparen betalat Köpeskillingen.

3 Köpeskillning och betalning på Tillträdesdagen

- 3.1** Proformabalansräkning för Bolaget per den 30 december 2004 med ett justerat eget kapital per den 30 december 2004 framgår av Bilaga 3.1, varvid avdrag för 28 procents skatt har gjorts på årets resultat (fritt eget kapital). Baserat på Proformabalansräkningen har Säljaren och Köparen enats om en preliminär köpeskillning för Aktierna om **376.974.000** kronor (den "**Preliminära Köpeskillingen**").
- 3.2** Den slutliga köpeskillningen för Aktierna ("**Köpeskillingen**") skall uppgå till ett belopp som motsvarar Bolagets justerade egna kapital per Tillträdesdagen med tillägg för ett belopp motsvarande skillnaden mellan det överenskomna fastighetsvärdet för Fastigheterna, 375.000.000 kronor, och det bokförda värdet på Fastigheterna på Tillträdesdagen. Bolagets egna kapital och Fastigheternas bokförda värde skall bestämmas av balansräkning per Tillträdesdagen som Säljarna upprättar och som revideras av Bolagets revisorer ("**Tillträdesbalansräkningen**"). I Tillträdesbalansräkningen skall avdrag för 28 procents skatt göras på årets resultat (fritt eget kapital). Tillträdesbalansräkningen skall i övrigt upprättas enligt lag och god redovisningssed. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas och revideras snarast och senast sextio (60) dagar från Tillträdesdagen.
- 3.3** Senast tio (10) Bankdagar efter det att Tillträdesbalansräkningen har reviderats skall slutreglering av Köpeskillingen ske. För det fall att Köpeskillingen skulle överstiga den Preliminära Köpeskillingen på Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren senast tio (10) Bankdagar efter det att Tillträdesbalansräkningen har reviderats erlægga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt skall Säljaren till Köparen återbetala skillnadsbeloppet om Köpeskillingen

skulle understiga den Preliminära Köpeskillingen. På skillnadsbeloppet löper ränta med fem (5) procent från Tillträdesdagen till dess full betalning sker.

3.4 På Tillträdesdagen, med samma valuteringsdag, skall Köparen betala den Preliminära Köpeskillingen kontant till av Säljaren anvisat bankkonto utan rätt för Köparen till kvittning, motkrav, avdrag eller innehållande.

3.5 Om betalning till Säljaren av den Preliminära Köpeskillingen av någon anledning som inte är hänförlig till Säljaren, inte i sin helhet sker på Tillträdesdagen har Säljaren rätt att, efter eget val

(i) frånträda detta Avtal och kräva skadestånd från Köparen, eller

(ii) begära betalning och innehålla leverans av Aktierna intill dess att full betalning erhållits, i vilket fall den obetalda delen av den Preliminära Köpeskillingen vid varje tidpunkt skall löpa med en årlig ränta till en räntesats om den av riksbanken fastställda referensräntan plus åtta (8) procentenheter från och med Tillträdesdagen till den dag då full betalning sker.

3.6 Säljaren skall ha rätt att vid varje tidpunkt frånträda detta Avtal och begära skadestånd även om Säljaren inledningsvis valt att innehålla Aktierna enligt punkt 3.5 ii) ovan. Säljaren skall ha rätt att kräva ersättning för sin faktiska förlust, vilket inkluderar, men är inte begränsat till, skillnaden mellan Köpeskillingen och det pris som Säljaren kan erhålla vid försäljning till tredje man.

4 Tillträde m.m.

Tillträde skall äga rum den 30 december 2004 dock tidigast, för det fall villkoret i punkt 15.1 nedan inte är uppfyllt senast den 27 december 2004, den dag som infaller fem (5) Bankdagar efter det att villkoret har uppfyllts ("Tillträdesdagen").

5 Säljarens garantier m.m.

5.1 Garantier

Säljaren garanterar att;

5.1.1 Bolaget har utfärdat aktiebrev för Aktierna,

5.1.2 Bolaget inte har utfärdat konvertibla skuldebrev, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning eller vinstandelsbevis,

5.1.3 Säljaren äger Aktierna och ingen annan fysisk eller juridisk person har någon rätt till dem. Aktierna är fria från teckningsrätter och andra överlåtelseinskränkningar och är inte heller belånade/intecknade, pantsatta, föremål för kvarstad eller krav av vad slag det vara må från tredje man,

5.1.4 Bolagets gällande bolagsordning framgår av Bilaga 5.1.4.

5.1.5 aktuellt registreringsbevis för Bolaget är det som framgår av Bilaga 5.1.5.

- 5.1.6 Bolaget innehar samtliga bolagshandlingar (aktiebok och protokollsböcker) relaterade till Bolaget och att dessa har förts i god ordning,
- 5.1.7 Bolagets egna kapital uppgår till 100.000 kronor per Avtalsdagen,
- 5.1.8 Bolaget inte har erhållit några administrativa anmärkningar eller förelägganden från någon Myndighet,
- 5.1.9 Bolagets tillgångar är försäkrade mot brand och annan skada på motsvarande försäkringsvillkor som framgår av det försäkringsbrev som bifogats som Bilaga 5.1.9, (Köparen skall från och med Tillträdesdagen tillse att Bolaget tecknar nya försäkringar, vilka i sin helhet skall ersätta de nu befintliga),
- 5.1.10 Bolaget inte fram till Tillträdesdagen har bedrivit någon verksamhet, utöver vad som följer av Hyresavtalen eller detta Avtal,
- 5.1.11 Bolaget inte har eller har haft någon anställd,
- 5.1.12 Bolaget på Tillträdesdagen inte har några skulder, ansvarsförbindelser eller borgensåtaganden utöver vad som kommer att framgå av detta Avtal eller Tillträdesbalansräkningen,
- 5.1.13 Bolaget per Tillträdesdagen är ägare till Fastigheterna,
- 5.1.14 Fastigheterna inte besväras av andra servitut, inteckningar eller inskrivningar i övrigt än vad som framgår av Arrendeaftalet och bifogat FDS-utdrag, Bilaga 5.1.14, Köparen är medveten om att Bolaget per Tillträdesdagen kommer att överta Säljarens samtliga rättigheter och skyldigheter gentemot Hydrogas AS enligt Arrendeaftalet (Det antecknas att Säljaren och Bolaget denna dag har tecknat avtal om förvaltning av Arrendeaftalet. Genom avtalet har Säljaren åtagit sig visst ansvar i förhållande till Hydrogas AS.),
- 5.1.15 Samtliga Bolagets hyres-, nyttjanderätts- och servitutsavtal på Tillträdesdagen framgår av detta Avtal och bifogat FDS-utdrag,
- 5.1.16 på Fastigheterna belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter har erlagts i den utsträckning de har förfallit till betalning senast på Tillträdesdagen,
- 5.1.17 inga muntliga eller skriftliga avtal, utöver vad som anges i detta Avtal, träffats med hyresgäster per Avtalsdagen,
- 5.1.18 lagstadgad OVK-besiktning genomförts i Fastigheterna och att samtliga eventuella anmärkningar som måste åtgärdas, s.k. 2:or, är åtgärdade på Tillträdesdagen,
- 5.1.19 Bebyggelsen på Fastigheterna har utförts enligt bygglov, detaljplan och andra myndighetsbeslut,

- 5.1.20** Bebyggelsen på Fastigheterna har använts i enlighet med bygglov, detaljplan och andra myndighetsbeslut,
- 5.1.21** inga Skatter, arbetsgivareavgifter, förseningsavgifter eller andra offentliga pålagor kommer att påföras Bolaget på grund av sådana omständigheter som är hänförliga till perioden före Tillträdesdagen, utöver vad som framgår av detta Avtal,
- 5.1.22** Bolaget har i den mån detta aktualiserats (i) ingivit deklARATIONER till berörda skattemyndigheter, jämte sådana rapporter och härmed jämförligt material såvitt avser samtliga Skatter för vilka ingivande av handlingar till sådana myndigheter föreskrivs. Härvid ingivna handlingar innehåller inte några felaktiga uttalanden och har inte uteslutit någon information om väsentliga fakta, (ii) till relevanta skattemyndigheter betalat samtliga Skatter där betalning erfordras till dessa i enlighet med ingivna deklARATIONER eller enligt förelägganden att betala som utfärdats av skattemyndigheten, och (iii) Bolaget har inte underlåtit att betala några Skatter som förfallit före Tillträdesdagen,
- 5.1.23** den information som Säljaren tillhandahållit enligt p 5.3 nedan, är i allt väsentligt korrekt och ger en i väsentliga avseenden korrekt bild av Bolaget och Fastigheterna,
- 5.1.24** Bolaget på Avtalsdagen inte är föremål för någon rättegång eller skiljedom.

5.2 Säljarens Garantier avser förhållandena per Tillträdesdagen, om inte annat särskilt framgår av en särskild Garanti.

5.3 Före undertecknande av detta Avtal har Köparen beretts tillfälle att genomföra en undersökning avseende sådana omständigheter avseende Bolaget och Fastigheterna som Köparen bedömt vara relevanta. Säljaren har lämnat Köparen tillgång till information avseende Fastigheterna och Bolaget, såsom legal, teknisk och miljörelaterad dokumentation. Köparen har även haft möjlighet att införskaffa information som är tillgänglig för allmänheten genom offentliga register, t.ex. Aktiebolagsregistret.

5.4 Garantierna är de enda garantier som Säljaren lämnar. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller av annan grund, inklusive jordabalken och köplagen, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag av vad som garanterats i detta avtal, från allt ansvar för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, rådighetsfel, ävensom ansvar för s.k. dolda fel.

6. Bristande uppfyllelse av garantier

6.1 Påföljder, allmänna och särskilda undantag

6.1.1 Köparen kan endast framställa Anspråk i anledning av avvikelser från de uttryckliga Garantier som lämnats i detta Avtal. Den enda påföljd som kan göras gällande i anledning av samtliga Garantibrott (vilka inte är att hänföra till Köparen) skall vara nedsättning av Köpeskillingen motsvarande Förlusten. Inga påföljder enligt Köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt skall vara tillgängliga för Köparen.

6.1.2 Anspråk får inte framställas om det baserats på sådan information eller sådana omständigheter som redovisats för Köparen. Garantier som lämnats av Säljaren begränsar inte Köparens ansvar att undersöka Bolaget, dess verksamhet och tillgångar.

6.2 Ansvarsbegränsning under garantierna

Garantierna lämnas, utöver vad som ovan angivits, med reservation för följande ansvarsbegränsningar:

6.2.1 Inget ansvar skall åligga Säljaren i anledning av en Förlust, om ersättning för en sådan Förlust utgår från en försäkring som var i kraft vid tidpunkten för Tillträdesdagen.

6.2.2 Inget ansvar skall uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, efter eget val, och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen eller Bolaget, avhjälper en Förlust, t.ex. genom att inom sextio (60) dagar efter det att Säljaren erhållit ett meddelande enligt punkt 6.3.2 nedan, göra en erforderlig betalning inklusive ränta enligt 5 § räntelagen från tidpunkten för Förlustens uppkomst.

6.2.3 Om en Förlust är avdragsgill ur skattesynpunkt för Bolaget och/eller Köparen skall det belopp som skall betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande Förlusten multiplicerad med gällande bolagsskattesats det aktuella året.

6.2.4 Säljaren skall inte vara skyldig att ersätta något Anspråk som avser brist i de Garantier som lämnats i punkt 5.1.21-5.1.22 ovan innan frågan avgjorts genom ett slutligt och icke överklagbart beslut.

6.3 Tröskelvärden och tidsfrister

Garantierna lämnas, utöver vad som ovan angivits, med reservation för följande begränsningar:

6.3.1 En nedsättning av den del av Köpeskillingen som betalas till Säljaren på grund av en Förlust som uppkommit på grund av en bristande Garanti skall endast göras om och i den omfattning det totala beloppet av Förlusten, vilken Köparen kan kräva av Säljaren, överstiger 2.700.000 kronor. Samtliga garantiavvikelse skall därvid medräknas och skall Köparen ersättas från första kronan.

6.3.3 Inget Anspråk skall kunna framställas om inte skriftligt meddelande om sådant krav, tillsammans med rimlig specifikation av detta, innehållande en specifikation av arten av Garantiavvikelsen och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren inom skälig tid. Skälig tid skall inte i något fall överstiga nittio (90) dagar från den dag Köparen upptäckte eller borde ha upptäckt grunden för kravet. Under alla omständigheter skall Anspråk framställas senast arton (18) månader från Tillträdesdagen. Anspråk som baseras på Garanti i punkt 5.1.21-5.1.22 får dock framställas inom tre (3) månader från det att Köparen underrettats om att skatterna har blivit slutligen fastställda i ett icke överklagbart beslut.

6.4 Anspråk från tredje man och regressrätt

6.4.1 Om Köparen eller Bolaget efter Tillträdesdagen informeras om något Tredjepartsanspråk, vilket kan leda till Förlust på grund av bristande uppfyllelse av Garantier, skall Köparen, för att bibehålla rätten att framställa ett Anspråk mot Säljaren, självt eller genom Bolaget

- (i) så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) dagar från det datum Köparen informerades om Tredjepartsanspråket, meddela Säljaren om detta,
- (ii) inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren, vilket inte oskäligen skall undanhållas och vilket skall lämnas snarast möjligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet och Köparens begäran,
- (iii) beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav, samt
- (iv) lämna Säljaren, eller Säljarens representanter, skälig tillgång till Köparens personal, beroende på vad som är aktuellt, under normal arbetstid och med utgångspunkt i att detta inte skall inverka negativt på verksamheten. Detta gäller under förutsättning att Köparens representanter ges tillfälle att närvara. Köparen och Bolaget skall på samma villkor lämna Säljaren

tillgång till lokaler, räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådana krav.

- 6.4.2** Om Säljaren har betalat Köparen till täckande av ett Anspråk, eller har åtgärdat ett brott enligt punkt 6.2.3 ovan, och därefter till Köparen, eller Bolaget, har regressrätt gentemot tredje part avseende be-
lopp som utgjort eller kunnat utgöra basen för ett krav, skall Köparen eller Bolaget, på Säljarens begäran överlåta denna rättighet utan ersättning till Säljaren.

7 Miljö

- 7.1** Säljaren har under lång tid bedrivit bryggeri och därmed sammanhängande verksamhet på Fastigheterna. Säljaren ansvarar för det eventuella efterbehandlingsansvar avseende Fastigheterna som kan komma att åläggas Säljaren enligt 10 kap miljöbalken (SFS 1998:808) enligt dess lydelse på Avtalsdagen och som följer av föreningarna som uppkommit genom Säljarens verksamhet. Säljarens ansvar begränsas dock till sådana efterbehandlingsåtgärder som, vid en av tillsynsmyndigheten förelagd fördjupad riskbedömning avseende föreningarna inom området, hade behövts från miljösynpunkt även vid fortsatt industriell verksamhet på Fastigheterna. Säljarens ansvar sträcker sig dock inte i något fall längre än till åtgärder för att uppnå Naturvårdsverkets riktvärden för Mindre Känslig Markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 4638. För det fall att längre gående krav framställs av myndigheten mot Säljaren eller för det fall användningen av Fastigheterna ändras och därigenom utlöser krav på efterbehandling som i fråga om omfattning och miljökrav inte skulle ha aktualiserats vid fortsatt industriell verksamhet åligger det Köparen eller Bolaget att utföra eller bekosta sådana tillkommande efterbehandlingsåtgärder.
- 7.2** För det fall Säljaren genom bindande myndighetsbeslut föreläggs att vidta efterbehandlingsåtgärder enligt föregående stycke har Säljaren rätt till tillträde till Fastigheterna under tiden som åtgärderna genomförs samt rätt att i samarbete med berörda myndigheter planera och genomföra efterbehandlingen. Köparen skall tillse att inte några krav, vare sig från Bolaget eller någon annan, riktas mot Säljaren med anledning av att en sådan efterbehandling genomförs.
- 7.3** Denna punkt 7 skall vara gällande i tio (10) år efter det att Säljaren slutligt och i alla delar avflyttat från Fastigheterna. Till undvikande av missförstånd fortsätter Köparens och Bolagets åtagande enligt denna punkt 7 att gälla även efter en vidareöverlåtelse av Fastigheterna eller del av dessa.

8 Installationer m.m.

Bolaget har, i enlighet med vad som beskrivs under Bakgrund ovan, förvärvat Fastigheterna från Säljaren genom tillskott enligt Apportavtalet. Därigenom har de föremål inom Fastigheterna som enligt 2 kapitlet jordabalken utgör fastig-

hetstillbehör övergått till Bolaget. Beträffande vissa installationer och utrustning går det emellertid inte att med säkerhet klarlägga om dessa är att betrakta som fastighetstillbehör enligt jordabalken. Med anledning av detta har parterna kommit överens om att, enligt vad som framgår nedan, särskilt reglera vad som skall gälla avseende Säljarens återställande och borttagande av viss egendom i anledning av överlåtelsen enligt Apportavtalet. Beträffande egendom som Säljaren, enligt vad som anges nedan, har rätt att kvarlämna på Fastigheterna skall äganderätten anses övergå till Bolaget på tillträdesdagen enligt Apportavtalet, utan rätt till ersättning för Säljaren.

8.1 Säljaren har rätt att, såvitt avser Hus 5 Västra delen (linje A t.o.m. L) samt schakt, Bryggghus och Mälteri, markerade på Bilaga 8, kvarlämna samtliga installationer, tankar och all annan egendom som kan vara att betrakta som lös egendom.

8.2 Säljaren skall, såvitt avser Hus 2, markerat på Bilaga 8, demontera och bortföra maskinutrustning med tillhörande installationer fram till schaktet mellan Hus 2 och Hus 5.

8.3 Beträffande övriga delar av Fastigheterna skall Säljaren på egen bekostnad bortföra sådan Säljaren tillhörig egendom som skall anges i särskild handling vilken skall anses utgöra bilaga till detta Avtal och som parterna för binder sig att träffa överenskommelse om senast inom fem (5) månader från Avtalsdagen. Köparen skall tillställa Säljaren förslag till sådan överenskommelse som avses i denna punkt. Om parterna inte kan träffa en överenskommelse enligt ovan, skall Köparen inom samma tid bestämma vilken egendom som Säljaren på egen bekostnad skall bortföra.

9 Säljarens åtaganden

9.1 Från Avtalsdagen till Tillträdesdagen, utom om annat uttryckligen angivits i detta Avtal eller då skriftligt samtycke erhållits från Köparen (vilket inte oskäligen skall undanhållas), skall Säljaren garantera att Bolaget som skall säljas av Säljaren:

- a) inte ändrar sin bolagsordning;
- b) inte, utöver vad som följer av detta Avtal, utfärdar eller säljer några aktier i någon klass eller optioner, garantier, konvertibler eller andra rättigheter att köpa några sådana aktier eller värdepapper som kan konverteras till eller kan utbytas mot sådana aktier;
- c) inte, utöver vad som följer av detta Avtal, ådrar sig några skulder för lån eller utfärdar eller säljer några löpande skuldebrev eller förvärvar någon fastighet, liksom inte heller ingår någon transaktion eller gör något åtagande;
- d) inte intecknar, pantsätter eller gör någon del av Bolagets tillgångar, oavsett om dessa är faktiska eller immateriella, till föremål för någon belastning, hyresförhållande, säkerhetsintresse eller annan debitering eller belastning utöver vad som följer av detta Avtal;

- e) sedan Bolaget har tillträtt Fastigheterna i enlighet med Apportavtalet, inte vidtar någon uppsägning eller ändring av Hyresavtalen eller övriga avtal avseende Fastigheterna som Bolaget är part i samt i övrigt förvaltar Fastigheterna på sedvanligt sätt.

9.2 Från Avtalsdagen skall Säljaren hålla Köparen informerad om apportens genomförande enligt Apportavtalet och låta Köparen ta del av de handlingar som upprättas och erhålls med anledning av apportens genomförande.

10 Åtgärder på Tillträdesdagen

10.1 Säljaren skall på Tillträdesdagen

- a) till Köparen överlämna aktiebrev som hör till Aktierna, vilka skall vara transporterade på Köparen och försedda med tillhörande talonger och kuponger,
- b) till Köparen överlämna fullmakter som Bolaget utfärdat till förmån för de personer Köparen angett, vilka skall kunna användas till dess att Bolagets nya styrelse har registrerats,
- c) se till att Köparen införs i aktieboken för Bolaget,
- d) till Köparen överlämna samtliga Bolagets redovisningshandlingar, deklarationer, verifikationer, fordringsbevis, skuldförbindelser, avtalshandlingar, tillstånd, aktieböcker och protokoll avseende Bolaget,
- e) till Köparen överlämna skriftliga bekräftelser från varje avgående Styrelseledamot enligt punkt 12.2 nedan;
- f) till Köparen överlämna bevis om att nyemission av aktier i Bolaget i enlighet med vad som beskrivs under Bakgrund ovan har registrerats i bolagsregistret av Patent- och Registreringsverket;
- g) till Köparen överlämna bevis om att Bolaget är registrerad som lagfaren ägare respektive tomträttsinnehavare av Fastigheterna.

10.2 Köparen skall på Tillträdesdagen, med valuterings samma dag,

- a) betala den Preliminära Köpeskillingen
- b) hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny styrelse och revisor utses.

11 Stämpelskatt

Av Apportavtalet framgår att Säljaren svarar för kostnad för stämpelskatt avseende överlåtelsen av Fastigheterna från Säljaren till Bolaget.

12 Styrelseledamöter

12.1 Vid nästa ordinarie bolagsstämma i Bolaget, åtar sig Köparen att tillse att de Styrelseledamöter som avgått i anslutning till denna transaktion beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget fram till Tillträdesdagen (eller sådant tidigare datum som de avträtt), under förutsättning att Revisorerna i sin revisionsberättelse för den relevanta tidpunkten, tillstyrkt ansvarsfrihet.

- 12.2** Varje avgående Styrelseledamot skall på Tillträdesdagen i den form som framgår av Bilaga 12.2, skriftligen bekräfta att han eller hon inte har några krav mot Bolaget.
- 12.3** Köparen skall inte vidta några rättsliga åtgärder gentemot någon av Styrelseledamöterna, oavsett om dessa avgått i anslutning till denna transaktion eller inte, på grund av någon handling eller någon underlåtenhet att vidta någon handling som påstås ha utförts eller underlåtit av någon av dem under deras ämbets tid fram till Tillträdesdagen. Detta gäller dock inte avseende krav som baseras på att någon av dem med uppsåt eller grov oaktsamhet begått en handling eller underlåtit att vidta en åtgärd, vilket förorsakat väsentlig skada för Bolaget eller för åtgärd eller handling för vilken Bolagets revisor förklarat sig ej vara beredd att föreslå ansvarsfrihet.

13 Övrigt

Oavsett huruvida de transaktioner som avses i detta Avtal fullgörs eller inte, skall alla externa kostnader och utgifter som uppkommit i anslutning till detta Avtal och de transaktioner som avses här (inklusive avgifter och utgifter för finansiella rådgivare, revisorer och advokater) betalas av Köparen, om Köparen eller något av dess bolag ådragit sig sådana kostnader eller utgifter, och av Säljaren, om Säljaren ådragit sig sådana kostnader och utgifter.

14 Sekretess och tillkännagivanden

Parterna är ense om att Köparen, om stöd härför finns i lag, skall iaktta sekretess avseende förhållanden som framgår av detta Avtal.

15 Villkor för Avtalets genomförande

- 15.1** Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att Stockholms Stad genom kommunfullmäktige godkänt Köparens förvärv av Aktierna enligt detta Avtal genom beslut som vunnit laga kraft senast den 30 december 2004.
- 15.2** Detta Avtal är för sin giltighet vidare villkorat av att Stockholms Stads-
hus AB, org. nr. 556415-1727, senast inom fem (5) bankdagar från den dag Stockholms stad genom dess kommunfullmäktige godkänt Köparens förvärv av Aktierna enligt detta Avtal, utställer garanti avseende Köparens rätta fullgörande av Avtalet i enlighet med bilaga 15.2 och samtidigt överlämnar densamma i original till Säljaren.
- 15.3** Om villkoret enligt punkt 15.1 ovan inte har uppfyllts senast den 30 december 2004, skall villkoret anses förlängt till den 30 december 2005. Säljaren har dock rätt att, från den 30 december 2004, frånträda avtalet per utgången av varje kalenderkvartal (det vill säga per den 31 december 2004, den 31 mars, den 31 juni och den 30 september 2005) genom att lämna ett meddelande i enlighet med punkt 19 nedan om detta till Köparen senast sista Bankdagen före utgången av respektive kalenderkvartal.

15.4 Detta Avtal skall automatiskt förfalla/återgå om villkoren enligt punkterna 15.1 och 15.2 ovan inte har uppfyllts inom den tid som där anges eller, såvitt avser villkoret i punkt 15.1, inom den tid som följer av punkt 15.3 ovan.

15.5 Om Avtalet förfaller/återgår/frånträds enligt denna punkt 15 skall vardera parten stå sina kostnader i anledning av Avtalet och ingen part har således rätt att framställa krav på ersättning mot den andra i anledning av Avtalets förfall/återgång. Om Avtalet förfaller/återgår skall Säljaren till Stockholms Stadshus AB återlämna garanti som avses i punkt 15.2 ovan i original.

16 Fullständigt avtal

Detta Avtal utgör hela avtalet mellan Köparen och Säljaren i anledning av föremålet för innehållet i detta Avtal och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser, oavsett om dessa träffats skriftligen eller muntligen, i anledning av innehållet häri.

17 Ändringar och eftergifter

Inga ändringar av eller eftergifter från detta Avtal eller någon bestämmelse häri skall vara gällande om den inte undertecknats av både Köparen och Säljaren.

18 Överlåtelse

Avtalet och de rättigheter och skyldigheter som emanerar från detta får inte överlåtas av Köparen till tredje man. Köparen har dock rätt att överlåta Aktierna till bolag inom Köparens koncern.

19 Meddelanden

19.1 Alla Meddelanden och övriga kommunikationer enligt detta Avtal skall vara skriftliga och skall anses ha kommit den andra parten tillhanda om det levererats personligen eller skickats via telefax till den andra parten på nedanstående adresser (eller på sådan annan adress för någon av parterna som kan ha angivits i motsvarande Meddelande, vilket skall anses ha kommit den andra parten tillhanda enligt vad som angivits ovan):

såvitt avser Köparen, till: Stockholms Gatu- och fastighetskontor

Attention: Olle Zetterberg

Faxnummer: (46 8) 651 77 18

med kopia till: Stockholms Gatu- och fastighetskontor

Attention: Torsten Samuelsson

Faxnummer: (46 8) 508 26 565

(b) såvitt avser Säljaren, till: Carlsberg Breweries AS
Attention: Sören Hansen
Faxnummer: (45 33) 27 47 87
med kopia till: Carlsberg Sverige AB
Attention: Peter Nilsson
Faxnummer: (46 8) 28 20 53

21 Tvistelösning

Tvist med anledning av detta Avtals tillkomst, tillämpning eller tolkning skall slutligt avgöras av svensk allmän domstol.

22 Undertecknande

Detta Avtal undertecknas av Säljaren i två exemplar den 30 augusti 2004. Köparen skall underteckna Avtalet inom fem (5) bankdagar från den dag Stockholms stad genom dess kommunfullmäktige godkännt Köparens förvärv av Aktierna enligt Avtalet och omedelbart därefter överlämna ett undertecknat exemplar till Säljaren.

Stockholm den ____ / ____2004

Stockholm den ____ / ____2004

CARLSBERG SVERIGE AB

AB GLASBRUKET 2001

Mellan

- 1** Fastighets AB G-mästaren, 556005-2170 ("**Bolaget**") och
- 2** Carlsberg Sverige AB, org. nr. 556006-9980 ("**Carlsberg**")

har denna dag ingåtts följande

AVTAL OM FÖRVALTNING AV ARRENDEAVTAL

Bakgrund

- A. Bolaget har, genom avtal om apport som parterna ingått denna dag ("**Apportavtalet**"), förvärvat fastigheten Stockholm Gjutmästaren 6 och tomt-rätten till fastigheten Stockholm Gjutmästaren 9 ("**Fastigheterna**") från Carlsberg.
- B. På Fastigheterna arrenderar Hydrogas AS mark för terminalanläggning för mottagning och distribution av kolsyra enligt arrendeavtal daterat den 9 januari 1996, bilaga 1, ("**Arrendeavtalet**"). Bolaget har genom förvärvet av Fastighe-terna övertagit samtliga Carlsbergs rättigheter och skyldigheter enligt Arrende-avtalet.
- C. Parterna har kommit överens om att Carlsberg, på de villkor som anges i detta avtal, för Bolagets räkning skall utföra vissa tjänster och fullgöra vissa åtagan-den gentemot Hydrogas AS.

1 Omfattning

Carlsberg förbinder sig att, under den tid detta avtal är gällande mellan parter-na, fullgöra Bolagets åtaganden gentemot Hydrogas som avses i punkterna 7.2, 8, 9.2-9.6, 10 - 11 i Arrendeavtalet.

2 Utförande

Carlsberg har rätt att, efter eget val, utföra tjänsterna och åtagandena enligt detta avtal med egen personal eller genom anlitande av underentreprenör.

3 Ersättning

3.1 För Carlsbergs åtaganden enligt detta avtal skall Bolaget utge ersättning med ett fast belopp om 100.000 kronor per år, exklusive mervärdesskatt ("**Ersättningen**").

3.2 Betalning av Ersättningen skall ske månadsvis i förskott med 1/12 av 100.000 kronor, mot faktura.

4 Ansvar

- 4.1** Carlsberg skall ersätta Bolaget för samtliga skador som uppkommer för Bolaget till följd av krav från Hydrogas AS med anledning av Carlsbergs utförande av åtagandena enligt detta avtal eller till följd av den verksamhet som Carlsberg bedriver som hyresgäst inom Fastigheterna.
- 4.2** I den mån utförandet av åtagandena enligt detta avtal kräver tillstånd eller godkännande från myndighet eller annan svarar Carlsberg för att sådant tillstånd eller godkännande inhämtas. Bolaget skall i sådant fall lämna erforderligt biträde.

5 Uppsägning av Arrendeavtalet m m

- 5.1** Parterna är överens om att verka för att Arrendeavtalet skall upphöra att gälla så snart detta kan ske. Till följd av Arrendeavtalets utformning med avseende på avtalsperiodens början föreligger viss osäkerhet om per vilket datum Arrendeavtalet tidigast kan sägas upp till upphörande. Parterna skall verka för att tilläggsavtal till Arrendeavtalet träffas med Hydrogas AS som fastställer avtalsperiodens och uppsägningstidens längd, samt att Arrendeavtalet sägs upp till upphörande.
- 5.2** I den mån Hydrogas AS har indirekt besittningsskydd enligt jordabalken skall Carlsberg hålla Bolaget skadeslöst med anledning av eventuell ersättning till Hydrogas AS till följd av att Hydrogas AS inte medges förlängning av arrendet.
- 5.3** Carlsberg har rätt att, på egen bekostnad och efter eget val, hantera samtliga kontakter och förhandlingar med Hydrogas AS, inklusive driva rättsliga processer för Bolagets räkning, avseende krav från Hydrogas AS för vilka Carlsberg kan bli skyldigt att utge ersättning till Bolaget enligt detta avtal. Bolaget befullmäktigar härmed Carlsberg att för Bolagets räkning förhandla och ingå tilläggsavtal som avses i punkt 5.1 ovan med Hydrogas AS och att, för Bolagets räkning säga upp Arrendeavtalet till upphörande så snart detta kan ske.

6 Avtalstid

- 6.1** Detta avtal träder ikraft samma dag som Bolaget tillträder Fastigheterna i enlighet med Apportavtalet.
- 6.2** Detta avtal gäller från och med ikraftträdandet enligt punkt 6.1 ovan och fram till dess Arrendeavtalet upphör att gälla, varvid detta avtal omedelbart upphör utan föregående uppsägning.

7

Ändringar och tillägg

Förändringar av eller tillägg till detta avtal skall för att vara gällande mellan parterna upprättas skriftligen och undertecknas av båda parterna.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande original, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den ____ 2004
FASTIGHETS AB G-MÄSTAREN

Stockholm den ____ 2004
CARLSBERG SVERIGE AB

Karta över området

