

"ÅTERFÖRSÄLJNING"

VÖFAB FASTIGHETER AB

OCH

JERNHUSEN HOLDING AB

AVTAL

AVSEENDE ÖVERLÅTELSE AV AKTIERNA I

JERNHUSEN STOCKHOLM 140 AB



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND	3
2.	DEFINITIONER	3
3.	FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN	5
4.	KÖPESKILLING	5
5.	JUSTERING AV KÖPESKILLINGEN	6
6.	TILLTRÄDE	6
7.	SÄLJARENS GARANTIER	8
8.	FASTIGHETENS SKICK M.M. – SÄLJARENS FRISKRIVNINGAR	11
9.	BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE	11
10.	SÄLJARENS ÅTAGANDEN	12
11.	KÖPARENS ÅTAGANDEN	14
12.	FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER	14
13.	VILLKOR	14
14.	SEKRETESS OCH OFFENTLIGGÖRANDE	14
15.	MEDDELANDEN	14
16.	ÖVERLÅTELSE	15
17.	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	15
18.	KOSTNADER	15
19.	SKADA/FÖRSÄKRINGSERSÄTTNING	15
20.	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER	15
21.	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	16
	BORGEN	16
	BORGEN	16

BILAGOR:

Bilaga 4.2 Proformabalansräkning

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

avseende aktierna i Jernhusen Stockholm 140 AB

har denna dag ("Avtalsdagen") träffats mellan

- (1) Vöfab Fastigheter AB, org. nr 559117-5921 ("**Säljaren**"), och
- (2) Jernhusen Holding AB, org. nr 556794-9168, ("**Köparen**").

Säljaren och Köparen benämns nedan gemensamt "**Parterna**" och var för sig "**Part**".
Detta avtal benämns nedan "**Avtalet**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Köparen är ett helägt dotterbolag till Jernhusen AB (publ), org. nr 556584-2027 (nedan "**Jernhusen**").
- 1.2 Säljaren har på Avtalsdagen förvärvat samtliga aktier ("**Aktierna**") i Jernhusen Stockholm 140 AB, org.nr 559073-4751 ("**Bolaget**") från Jernhusen Holding 6 AB, org. nr 559016-4397, ett annat helägt dotterbolag till Jernhusen i enlighet med ett ingånget aktieöverlåtelseavtal ("**Aktieöverlåtelseavtal 1**").
- 1.3 Bolaget var vid Säljarens förvärv av Aktierna civilrättslig ägare av den mark som framgår av Aktieöverlåtelseavtal 1. På marken står Växjös nuvarande stationsbyggnad.
- 1.4 Säljaren och Jernhusen har på Avtalsdagen även ingått ett Projekt- och Genomförandeavtal ("**PoG-avtalet**") avseende bl.a. rivning av befintlig stationsbyggnad och uppförande av en ny stadshus- och stationsbyggnad.
- 1.5 Enligt PoG-avtalet ska den del som avser stationshuset, fastighetsbildas som en ny 3D-fastighet ("**Stationsfastigheten**").
- 1.6 När stadshus- och stationsbyggnaden är uppförd ska Bolaget förvärva Stationsfastigheten.
- 1.7 Köparen önskar förvärva Aktierna från Säljaren på de villkor som framgår av detta Avtal med bilagor.

2. DEFINITIONER

I detta Avtal skall nedanstående uttryck ha den innebörd som framgår ovan eller av följande definitionskatalog:

- 1) "**Aktierna**" avser samtliga av Bolaget utgivna aktier;
- 2) "**Avtal**" avser detta avtal och samtliga bilagor därtill, och vid var tid gjorda ändringar av och tillägg till dessa i enlighet med punkt 21;
- 3) "**Avtalsdagen**" avser dagen för undertecknandet av detta Avtal;

- 4) "**Bankdag**" avser sådan dag då svenska affärsbanker håller öppet för allmänheten;
- 5) "**Belastning**" avser belastning av Aktierna genom inteckning, hypotek, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhet utställd till säkerhet för någon Persons, inklusive Bolagets, förpliktelser.
- 6) "**Bokförda Värdet**" avser 45 000 000 kronor vilket är det bokförda värde som Parterna överenskommit att Stationsfastigheten lägst skall ha per Tillträdesdagen;
- 7) "**Bokslutsdagen**" avser den 31 december året innan Tillträdesdagen;
- 8) "**Bolaget**" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt;
- 9) "**Brist**" avser att en av Säljaren lämnad garanti eller ett i detta Avtal utfäst förhållande inte föreligger;
- 10) "**Byggnaden**" avser hela stadshus- och stationsbyggnaden som ska uppföras av Säljaren, enligt bilaga 1.2 och bilaga 1.4 till PoG-avtalet;
- 11) "**Jernhusen**" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt;
- 12) "**Köparen**" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt;
- 13) "**Köpeskillingen**" har den betydelse som framgår av punkten 4.1 nedan;
- 14) "**Parterna**" avser Säljaren och Köparen;
- 15) "**Person**" avser varje fysisk och juridisk person, myndighet, domstol och varje annan enhet som har rättskapacitet, förutom Bolaget;
- 16) "**PoG-avtalet**" avser det Projekt- och Genomförandeavtal som Jernhusen och Säljaren, tillsammans med Växjö kommun, org. nr 212000-0662, har ingått på Avtalsdagen avseende uppförande av stadshus- och stationsbyggnad m.m.;
- 17) "**Preliminära Köpeskillingen**" har den betydelse som framgår av punkten 4.2 nedan;
- 18) "**Proformabalansräkningen**" avser den preliminära balansräkning avseende Bolaget som Säljaren tagit fram som en preliminär bedömning av Bolagets ställning per Tillträdesdagen, vilken bifogats detta Avtal som Bilaga 4.2;
- 19) "**Skada**" avser direkt skada, förlust eller kostnad som drabbat Köparen eller Bolaget av Säljaren till följd av detta Avtal;
- 20) "**Skatt**" avser alla direkta och indirekta skatter, källskatter och avgifter, inklusive, men inte begränsat till, inkomstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, källskatter och fastighetsskatt och eventuell ränta, skattetillägg eller straffavgift därpå;
- 21) "**Stationsfastigheten**" utgörs av den del av den nya byggnaden för stads- och stationshus som ska fastighetsbildas i enlighet med ritningar, textbeskrivning av

fastigheten, rättigheter, GA m.m, enligt Bilaga 1.4 till PoG-avtalet och i övrigt enligt PoG-avtalet;

- 22) "Säljaren" definieras i Avtalets bakgrundsavsnitt;
- 23) "Säljarens Garantier" avser Säljarens garantier i punkten 7;
- 24) "Tillträdesbalansräkningen" avser den slutliga balansräkningen för Bolaget per Tillträdesdagen, enligt punkten 5 nedan;
- 25) "Tillträdesdagen" avser den dag som anges i punkten 6.1 nedan;
- 26) "Årsredovisningen" avser Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som infaller året före Tillträdesdagen.
- 27) "Överenskomna Fastighetsvärdet" avser Stationsfastighetens överenskomna värde om fyrtiofemmiljoner (45 000 000) kronor.

3. FÖREMÅL FÖR ÖVERLÅTELSEN

Säljaren överlåter Aktierna och därmed indirekt Stationsfastigheten, fria från optionsrätt, panträtt eller andra begränsade sakrätter av vad slag det vara må, till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal. Aktierna överlåts till Köparen på Tillträdesdagen.

4. KÖPESKILLING

- 4.1 Köpeskillingen för Aktierna ("Köpeskillingen") skall motsvara Bolagets egna kapital per Tillträdesdagen med tillägg av ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan Överenskomna Fastighetsvärdet och det Bokförda Värdet. Parterna är vidare överens om att det bokförda samt skattemässiga restvärdet på Stationsfastigheten ska uppgå till lägst Överenskomna Fastighetsvärdet.
- 4.2 Den preliminära Köpeskillingen ("Preliminära Köpeskillingen") är trettioniomiljonerfemtio tusen (39 050 000) kronor, beräknat på Bolagets egna kapital enligt proformabalansräkningen, Bilaga 4.2 ("Proformabalansräkningen"). Säljaren ska senast 10 Bankdagar före Tillträdesdagen upprätta och till Köparen översända en uppdaterad proformabalansräkning, vilken ska ersätta Bilaga 4.2. Vid upprättandet av Proformabalansräkningen skall den princip om kostnads- och intäktsfördelning som framgår av punkten 12 nedan tillämpas.
- 4.3 Om vite har begärts och ska utgå enligt PoG-avtalet på grund av försenat färdigställande av projektet, vilket ska utges av Säljaren till Jernhusen, ska sådant vite avräknas så att Köpeskillingen och Preliminära Köpeskillingen minskar med motsvarande belopp.
- 4.4 Den Preliminära Köpeskillingen skall erläggas kontant på Tillträdesdagen genom insättning på av Säljaren anvisat bankkonto såsom en storkunds betalning, med angivande av "Stationsfastigheten Växjö".
- 4.5 Slutligt fastställande av Köpeskillingen skall ske enligt punkten 5 nedan.

- 4.6 Entreprenadkostnaden för byggnaden på Stationsfastigheten ska faktureras Bolaget i anslutning till Tillträdesdagen, så att den ligger som en skuld eller är uppbokad som fritt eget kapital genom ovillkorat aktiekapital i Proformabalansräkningen/Tillträdesbalansräkningen, se Bilaga 4.2.

5. JUSTERING AV KÖPESKILLINGEN

- 5.1 I syfte att fastställa Bolagets egna kapital och det Bokförda Värdet per Tillträdesdagen, skall Säljaren senast trettio (30) kalenderdagar efter Tillträdesdagen, överlämna till Köparen Säljarens förslag till Tillträdesbalansräkning för Bolaget, Säljarens skriftliga beräkning av Bolagets egna kapital samt Köpeskillingen. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas enligt god redovisningssed.
- 5.2 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbalansräkningen, Säljarens beräkning av Bolagets egna kapital eller beräkningen av Köpeskillingen, skall Köparen skriftligen meddela Säljaren detta senast den dag som infaller trettio (30) kalenderdagar från erhållandet av Säljaren framtagna Tillträdesbalansräkning. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid skall Tillträdesbalansräkningen, Säljarens beräkning av det Bolagets egna kapital och Köpeskillingen anses ha godkänts av Köparen. Skulle Köparen vederbörligen meddela Säljaren att Köparen inte godkänner Tillträdesbalansräkningen, skall Parterna efter bästa förmåga försöka komma överens om innehållet i Tillträdesbalansräkningen.
- 5.3 Kan inte Parterna enas om Tillträdesbalansräkningen, Stationsfastighetens bokförda värde, Bolagets egna kapital och Köpeskillingen inom tjugo (20) kalenderdagar från det att Tillträdesbalansräkningen bestridits av Köparen skall Tillträdesbalansräkningen, Bolagets egna kapital och Köpeskillingen med för Parterna bindande verkan slutgiltigt fastställas av en auktoriserad revisor, verksam vid en av de stora revisionsbyråerna i Sverige som är till Parterna oberoende, och som, om Parterna inte kan enas om vem denne skall vara, skall utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.
- 5.4 På den tionde (10) Bankdagen som inträffar efter det att Tillträdesbalansräkningen, Bolagets egna kapital och Köpeskillingen har fastställts eller överenskommit mellan Parterna, skall eventuella avvikelser i förhållande till den Preliminära Köpeskillingen regleras. För det fall Köpeskillingen skulle överstiga den Preliminära Köpeskillingen på Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren erlægga skillnadsbeloppet. På motsvarande sätt skall Säljaren till Köparen återbetala skillnadsbeloppet om Köpeskillingen skulle understiga den Preliminära Köpeskillingen. Eventuellt skillnadsbelopp enligt ovan skall betalas kontant i pengar till av berättigad Part anvisat bankkonto.
- 5.5 Sex månader efter Tillträdesdagen skall Parterna särskilt reglera eventuella hyresfordringar som upptagits som tillgång i Tillträdesbalansräkningen men som per Tillträdesdagen inte har inbetalats till fullo. Regleringen skall ske genom att Säljaren ersätter Köparen, krona för krona, för samtliga sådana utestående hyresfordringar mot att Köparen överlåter hyresfordringarna till Säljaren.

6. TILLTRÄDE

- 6.1 Tillträde av Aktierna skall äga rum den första Bankdag som infaller 10 Bankdagar efter att följande händelser har inträffat ("Tillträdesdagen"):

- (i) godkänd överlämnandebesiktning av Stationsfastigheten enligt PoG-avtalet;
- (ii) erhållet slutbesked för hela Byggnaden; samt
- (iii) Bolaget har blivit civilrättslig och lagfaren ägare av Stationsfastigheten.

Köparen har en ensidig rätt att skriftligen frånfalla kravet enligt villkor (iii) ovan, att Bolaget ska ha erhållit lagfart på Stationsfastigheten.

6.2 På Tillträdesdagen skall följande åtgärder vidtas:

- (a) Köparen skall införas i Bolagets aktiebok som ägare till Aktierna och aktieboken ska överlämnas till Köparen;
- (b) Säljaren skall tillse att av Säljaren utsedda styrelseledamöter och eventuellt övriga bolagsfunktionärer inte har några krav på ersättning från Bolaget (överlämna avgåendeförklaringar med sådan bekräftelse);
- (c) Säljaren skall överlämna samtliga handlingar som är av betydelse för Köparen i egenskap av ny ägare till Bolaget och Stationsfastigheten (med undantag för eventuella kopior som Säljaren enligt lag är skyldig att behålla);
- (d) Köparen skall erlægga Preliminära Köpeskillingen i enlighet med punkterna 4.2 och 4.4 ovan;
- (e) Säljaren ska överlämna alla icke pantsatta fysiska pantbrev till Köparen och släppa alla icke pantsatta elektroniska pantbrev avseende Stationsfastigheten;
- (f) Säljaren ska, om Köparen så begärt senast fem Bankdagar före Tillträdesdagen, överlämna upp till tre generalfullmakter i original till Köparen utställd på de personer Köparen utsett att representera Bolaget, giltig till dess att Bolagets nya representanter har registrerats hos Bolagsverket;
- (g) Köparen skall tillse att bolagsstämma hålls i Bolaget för val av nya styrelseledamöter och att anmälan till Bolagsverket för registrering av nya bolagsfunktionärer och ny bolagsordning omedelbart inges och samma dag ankomststämplas av Bolagsverket;
- (h) Säljaren ska överlämna handlingar motsvarande de som avses i 8a kap. 15 - 17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) avseende Stationsfastighetens mervärdesskattesituation per Tillträdesdagen till Köparen. Köparen ska bekräfta mottagandet av dessa handlingar. Säljaren förbehåller sig rätten att upprätta kompletterande handlingar i enlighet med vad som stadgas i 8a kap. 15 § andra stycket mervärdesskattelagen och i övrigt ändra eller justera handlingarna såsom nödvändigt;
- (i) Säljaren ska tillse att Bolagets nuvarande revisor (i) överlämnar en avgåendeförklaring till Köparen i vilken revisorn bekräftar att revisorn inte har några utestående krav på Bolaget och (ii) presenterar för Köparen och inlämnar till Bolagsverket en redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen (2005:551) och en underrättelse enligt 9 kap. 23a § aktiebolagslagen (2005:551).

7. SÄLJARENS GARANTIER

Säljaren lämnar följande garantier till förmån för Köparen. Garantierna avser förhållandena per Tillträdesdagen om inte annat anges.

7.1 Aktierna

7.1.1 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna, vilka utgör samtliga aktier i Bolaget. Aktiekapitalet om 50 000 kronor är till fullo betalt. Aktierna överläts fria från optionsrätt, panträtt eller andra begränsade sakrätter av vad slag det vara må.

7.1.2 Inga aktiebrev har utfärdats i Bolaget.

7.1.3 Bolaget har inte några utestående konvertibla skuldebrev, teckningsrätter, skuldebrev förenade med optionsrätt till nyteckning, vinstandelsbevis eller liknande instrument som förpliktigar Bolaget att ge ut värdepapper eller aktier, eller andra avtal eller överenskommelser som ger någon Person rätt att förvärva sådana värdepapper eller aktier i Bolaget.

7.2 Räkenskaper

Årsredovisningen har upprättats enligt Redovisningsprinciperna och visar korrekt och uttömmande Bolagets tillgångar och skulder för aktuellt räkenskapsår. Bolaget har upprättat en balans- och resultaträkning avseende tiden från senaste årsredovisningen till och med Tillträdesdagen, vilken ska överlämnas till Köparen senast 10 Bankdagar före Tillträdesdagen. Resultaträkningen och balansräkningen har upprättats i enlighet med Redovisningsprinciperna och ger en rättvisande och korrekt bild av resultatet för Bolaget och redovisar uttömmande Bolagets tillgångar och skulder per Tillträdesdagen.

7.3 Bolagets tillgångar och skulder

7.3.1 Bolaget äger de tillgångar och har inte andra skulder än de som anges i Proformabalansräkningen och dessa tillgångar är inte föremål för panträtt, äganderättsförbehåll eller annan tredjeman tillkommande rättighet med mindre detta anges i Proformabalansräkningen. Bolaget har inte erhållit några villkorade aktieägartillskott eller annat tillskott som innefattar någon form av återbetalningsskyldighet.

7.3.2 Bolaget äger inte några aktier i någon juridisk person eller bedriver, eller har kommit överens med någon fysisk eller juridisk person om att bedriva, verksamhet i handelsbolag eller kommanditbolag eller som aktieägare i ett joint venture.

7.3.3 Bolaget (i) har varken ansökt om eller begärts i likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, (ii) har inte inlett förhandlingar med någon borgenär om ackord, och (iii) är inte insolvent, allt i enlighet med gällande lag.

7.4 Ställda säkerheter

Bolaget har inte ställt några säkerheter eller ingått några ansvars- eller garantiförbindelser eller givit löfte därom.

7.5 Datarumsmaterial

Säljaren garanterar att det material som överlämnats till Köparen är korrekt.



7.6 Bokföringsmaterial och övriga handlingar

Bolaget är i besittning av räkenskapshandlingar avseende Bolagets verksamhet intill Tillträdesdagen och dessa är fullständiga och korrekta. Bolaget innehar i övrigt den dokumentation som erfordras för verksamhetens bedrivande.

7.7 Anställda

Bolaget har inte, och har aldrig haft, några anställda och ingen person har rätt till anställning hos Bolaget, Köparen eller någon i Köparens koncern (enligt definitionen i aktiebolagslagen) till följd av transaktionen i enlighet med detta Avtal.

7.8 Bolagets verksamhet

7.8.1 Bolaget har inte bedrivit någon annan verksamhet än att 1) förvärva, äga och förvalta den mark som förvärvats i samband med Aktieöverlåtelseavtal 1 samt vidta åtgärder för att kunna bilda Stationsfastigheten och 2) förvärva, äga och förvalta Stationsfastigheten i enlighet med PoG-avtalet, inklusive eventuella tilläggsavtal.

7.8.2 Bolaget har inte iklätt sig några skyldigheter eller andra åtaganden (varken muntligen eller skriftligen) innan Tillträdesdagen, med undantag för de avtal som Parterna gemensamt har ingått enligt punkten 4.4 i PoG-avtalet.

7.9 Tvister

Varken Bolaget eller Stationsfastigheten är per Tillträdesdagen involverade i någon pågående domstolsprocess, förvaltningsprocess, skiljeförfarande eller annan process eller utredning.

7.10 Fastigheten

7.10.1 Bolaget är civilrättslig ägare av Stationsfastigheten per Tillträdesdagen. Bolaget är också lagfaren ägare av Stationsfastigheten per Tillträdesdagen såvida inte Köparen enligt punkten 6.1 har frånfallit kravet på lagfart.

7.10.2 Stationsfastigheten belastas inte av andra inteckningar eller rättigheter utöver vad som framgår av fastighetsregister, vilka belastningar har godkänts av Köparen innan Tillträdesdagen.

7.10.3 Säljaren garanterar att inga pantbrev uttagna på Stationsfastigheten är föremål för pantsättning.

7.10.4 Säljaren garanterar att Bolaget inte har några nu aktuella förelägganden från myndighet avseende Stationsfastigheten och att Säljaren inte har kännedom om att grund föreligger för, eller annars har anledning att förvänta att sådant beslut kommer att fattas.

7.10.5 Samtliga åtgärder på Stationsfastigheten som kräver bygglov har skett i enlighet med sådant bygglov.

7.10.6 Inga åtgärder har vidtagits inom Stationsfastigheten som kan föranleda ansvar för Bolaget ur ett miljörättsligt perspektiv.

- 7.10.7 Samtliga för Byggnadens uppförande och byggnadstekniska drift erforderliga tillstånd, avtal med och godkännanden från myndigheter, stat, kommun, andra offentliga organ och leverantörer av publika tjänster såsom vatten, el, bredband och annan media, har erhållits och vidmakthålls.
- 7.10.8 Samtliga skyldigheter som åläggs fastighetsägare enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor har uppfyllts och systematiskt brandskyddsarbete som kommun eller myndighet kräver har utförts i den mån det ankommer på Bolaget såsom fastighetsägare.
- 7.10.9 Det föreligger inga beställda eller pågående entreprenader som rör Stationsfastigheten, utöver den entreprenad som avser uppförandet av Byggnaden enligt PoG-avtalet. Säljaren ska tillse att samtliga entreprenadgarantier för Byggnaden överförs till Bolaget före Tillträdesdagen, så att Köparen/Bolaget med full bärighet kan framställa krav på fel och brister i entreprenaden gentemot entreprenör alternativt att Köparen/Bolaget ges motsvarande möjlighet att med full bärighet framställa krav på fel och brister i entreprenaden gentemot Säljaren och/eller Vöfab Fastighetsutveckling AB, org. nr 556087-6038.
- 7.10.10 Inga förelägganden eller liknande ålägganden hänförliga till Stationsfastigheten och som inte är åtgärdade har mottagits från domstol eller annan myndighet.
- 7.10.11 Alla avgifter för Stationsfastigheten avseende VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader, elanslutningskostnader, gatukostnader samt liknande kostnader har betalats.
- 7.10.12 Säljaren garanterar att inga hyres-, arrende- och andra nyttjanderättsavtal har tecknats annat än de som Parterna gemensamt har ingått enligt punkten 4.4 i PoG-avtalet och att inga oguldna hyror eller avgifter är utestående per Tillträdesdagen.

7.11 Skatter

- 7.11.1 Alla skattedeklarationer som Bolaget är skyldigt att ge in till svensk eller utländsk skattemyndighet har lämnats in i rätt tid och är i allt väsentligt korrekta och fullständiga.
- 7.11.2 Bolaget har även i övrigt lämnat begärd information till Skatteverket och det pågår inte någon skatterevision beträffande Bolaget. Säljaren garanterar att alla före Tillträdesdagen till betalning förfallna avgifter, skatter eller pålagor i rätt tid erlagts såvitt avser tiden före Tillträdesdagen.
- 7.11.3 All Skatt avseende Bolaget som förfallit till betalning har per Tillträdesdagen till fullo betalats och all Skatt som ska innehållas av Bolaget för någon annan persons räkning har till fullo innehållits och någon ytterligare Skatt hänförlig till perioden före Tillträdesdagen, kommer inte att behöva betalas eller innehållas av Bolaget.
- 7.11.4 På Tillträdesdagen är Bolaget registrerat för mervärdesskatt hos Skatteverket samt har i tid registrerat den uthyrda ytan för mervärdesskatt.
- 7.11.5 På Tillträdesdagen pågår inte några skatterevisioner avseende Bolaget och Bolaget är inte part i någon skatteprocess, ansökan om förhandsbesked eller annat förfarande avseende Skatt.

7.11.6 Skattemässiga restvärdet på Stationsfastigheten ska på Tillträdesdagen uppgå till lägst Överenskomna Fastighetsvärdet.

7.12 Miljö

Varken Säljaren eller Bolaget har, genom avtal eller på annat sätt, ådragit Bolaget ansvar för sanering av förorenad mark och inga krav på sådan sanering eller miljörelaterad ersättning har framställts till Säljaren eller Bolaget per Tillträdesdagen.

Bolaget har inte agerat i strid med lag på sätt att det orsakats föroreningar eller byggts in ämnen i byggnader eller installationer som medför skyldighet för Bolaget såsom verksamhetsutövare och/eller som fastighetsägare och med tillämpning av vid Tillträdesdagen gällande lagstiftning att sanera eller förebygga skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön.

7.13 Information

Säljaren har inte undanhållit någon information avseende Stationsfastigheten eller Bolaget som, om offentliggjord, objektivt sett skulle ha haft betydelse för en köparens beslut att förvärva Aktierna för den överenskomna Köpeskillingen.

8. FASTIGHETENS SKICK M.M. – SÄLJARENS FRISKRIVNINGAR

8.1 Fastighetens skick

Köparen avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Säljaren på grund av fel eller brister i Stationsfastigheten, inklusive dolda fel, rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel med mindre Säljaren specifikt garanterat visst förhållande i detta Avtal.

8.2 Järnvägstrafik, nya järnvägsspår mm

8.2.1 Köparen är medveten om, och godtar, att järnvägstrafik bedrivs och kommer att bedrivas i omedelbar närhet av Stationsfastigheten. Denna omständighet har beaktats vid fastställandet av Köpeskillingen.

8.2.2 Till följd av vad som angetts i stycket ovan accepterar Köparen till fullo och utan ytterligare ersättning från Säljaren, de störningar i form av buller, vibrationer och andra miljöstörningar som förekommer och framdeles kommer att uppstå till följd av järnvägstrafiken på Stationsfastigheten.

8.2.3 Köparen är vidare medveten om att närheten till järnvägsspår m m kan medföra vissa restriktioner vad gäller byggnande, nyttjande m m av Stationsfastigheten.

9. BRISTANDE GARANTIUPPFYLLELSE

Ersättning

9.1 För det fall Säljaren överträder någon bestämmelse i detta Avtal eller det föreligger någon brist i Säljarens Garantier enligt punkten 7 är Köparens rätt till ersättning begränsad till ersättning för Skada som åsamkats Köparen eller Bolaget på grund av sådan överträdelse eller brist.



Åtgärder vid överträdelser av detta Avtal och brister i Garantierna

- 9.2 De enda åtgärder som Köparen kan vidta vid Säljarens överträdelse av någon bestämmelse i detta Avtal eller om det föreligger någon brist i Säljarens Garantier är:
- (a) framställande av krav på kompensation i enlighet med punkt 9.1 eller
 - (b) krav på fullgörelse om Säljaren inte fullgjort sina skyldigheter enligt detta Avtal.
- 9.3 Ovanstående åtgärder är exklusiva och som en följd av detta ska ingen annan åtgärd eller andra rättigheter, inklusive rätten att häva detta Avtal, stå till Köparens förfogande för det fall Säljaren överträder någon bestämmelse i detta Avtal eller det föreligger någon brist i Säljarens Garantier, oavsett om sådana rättigheter följer av köplagen (1990:931) eller, jordabalken (1970:994).

Begränsningar

- 9.4 För det fall en Skada (i) är skattemässigt avdragsgill ska ersättningen som ska betalas av Säljaren reduceras med ett belopp som motsvarar den ersättning som ska betalas multiplicerat med den bolagsskatt som är tillämplig på Köparen eller Bolaget, beroende på omständigheterna, under det aktuella räkenskapsåret, under förutsättning att detta resulterar i en faktisk skattebesparing för Köparen.
- 9.5 Köparen är inte berättigad till ersättning för Skada som åsamkats Köparen eller Bolaget på grund av brist i någon av Säljarens Garantier om inte den sammanlagda summan av samtliga Skador, med hänsyn till de begränsningar som framgår av denna punkt 9, överstiger 100 000 kronor, varvid hela Skadan ska ersättas från första kronan. Begränsningarna enligt denna punkt ska inte gälla för brist i Säljarens Garantier avseende Äganderätt av Aktierna, redovisning och räkenskaper samt Äganderätt av Fastigheten.

Skadeslöshetsåtagande för processer

- 9.6 Vid garantibrist enligt punkt 7.9 (Tvister och processer) ska Säljaren hålla Köparen skadeslös för samtliga slutligt uppkomna kostnader och eventuell skada i samband med sådan revision, process eller förfarande.

Meddelande om krav och preskription

- 9.7 Krav som grundar sig på Säljarens Garantier skall för att få göras gällande framföras skriftligen utan oskäligt dröjsmål från den tidpunkt då Köparen upptäckte Bristen, dock senast tolv (12) månader från Tillträdesdagen. Denna begränsning i tid gäller inte Säljarens Garantier avseende äganderätt till Aktierna, äganderätt till Stationsfastigheten eller för brist i Säljarens Garantier som gäller Skatt, då istället krav kan framställas inom nittio (90) kalenderdagar från det datum då aktuell Skatt slutligen fastställts genom beslut som inte kan överklagas.

10. SÄLJARENS ÅTAGANDEN

Verksamhet

- 10.1 Säljaren åtar sig, i enlighet med PoG-avtalet, att Bolaget under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ingår de hyresavtal, leveransavtal och övriga avtal avseende Stationsfastigheten som Köparen har rätt att begära ska finnas på plats

per Tillträdesdagen i enlighet med PoG-avtalet. Säljaren är dock inte skyldig att vidta någon åtgärd som strider mot gällande lag eller enligt detta Avtal. Avtal ska ingå enligt punkten 4.4 i PoG-avtalet.

- 10.2 Under perioden mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen ska Säljaren i egenskap av aktieägare vidta skäligen åtgärder nödvändiga för att tillse att Bolaget bedriver sin verksamhet på sedvanligt och ansvarsfullt sätt och uppför och förvaltar Stationsfastigheten i enlighet med PoG-avtalet samt tillse att Bolaget inte överlåter, eller skapar eller samtycker till några Belastningar och inte ingår något avtal eller ådrar sig någon annan förpliktelse, utan Köparens skriftliga godkännande.
- 10.3 Säljaren ska snarast och senast i samband med slutbesiktning av Byggnaden, ansöka om och aktivt driva fastighetsbildningen av Stationsfastigheten. Förrättningen ska genomföras i nära samråd med Köparen som ska godkänna utformningen. Köparen har rätt att delta i alla möten med lantmäteriet och få del av all skriftväxling med anledning av fastighetsbildningen. Säljaren ska vidare tillse att inga servitut bildas med mindre än att dessa är i enlighet med PoG-avtalet och eventuella tilläggsavtal.
- 10.4 Parterna är skyldiga att samverka för att Säljaren ska kunna genomföra fastighetsbildning på så sätt att Stationsfastigheten utgörs av en självständig registerfastighet. Om Stationsfastigheten får en annan utformning eller omfattning än vad Parterna har kommit överens om i PoG-avtalet (eller i senare tilläggsavtal) ska Parterna också komma överens om eventuell påverkan på Köpeskillingen enligt detta Avtal. Detta gäller även förändringar gällande gemensamhetsanläggningar och servitut i förhållande till vad Parterna kommit överens om i PoG-avtalet (eller i senare tilläggsavtal). Säljaren ska stå för samtliga förrättningskostnader (inklusive eventuell stämpelskatt).
- 10.5 Projektutgifterna ska vara skattemässigt klassificerade i Bolaget, innefattande analys och framtagande av en detaljerad rapport samt erforderliga underlag enligt inkomstskattelagens bestämmelser för optimering av avskrivningsunderlaget. Utöver specifikation på kontonivå ska projektutgifterna vara fördelade på byggnad, byggnadsinventarier, markanläggningar och markinventarier.

Bästa förmåga

- 10.6 Vardera Part ska efter bästa möjliga förmåga tillse att alla åtgärder vidtas och att alla nödvändiga handlingar utförs för att fullborda transaktionen i enlighet med detta Avtal, inklusive, men inte begränsat till, att underteckna och överlämna dokument, intyg, avtal och andra skrivelser samt vidta alla andra åtgärder som kan komma att visa sig nödvändiga för att fullborda transaktionen i enlighet med detta Avtal.

Slutbesiktning

- 10.7 Köparen har rätt att delta i samtliga besiktningar som avser Stationsfastigheten. Säljaren ska tillse att Köparens synpunkter utifrån vad Parterna avtalat i PoG-avtalet (och eventuella tilläggsavtal) ska beaktas vid besiktningen. Säljaren bekostar besiktningarna, i egenskap av beställare av entreprenad (ej Bolaget). Överlämnandebesiktning ska ske före Tillträdesdagen enligt PoG-avtalet.

Överlämnande av dokument

- 10.8 Säljaren åtar sig att, vid en av Parterna i anslutning till Tillträdet överenskommen tidpunkt, överlämna till Köparen (eller annan i enlighet med Köparens skriftliga

instruktioner) all dokumentation avseende Bolaget och Stationsfastigheten som Säljaren innehar och som behövs för Köparens framtida ägande av Bolaget och, indirekt, Stationsfastigheten.

11. KÖPARENS ÅTAGANDEN

- 11.1 Köparen skall vid nästkommande årsstämma i Bolaget rösta för beviljande av ansvarsfrihet för de styrelseledamöter och eventuella övriga bolagsfunktionärer som Säljaren utsett för deras förvaltning för tiden fram till Tillträdesdagen under förutsättning att Bolagets revisor tillstyrker sådan ansvarsfrihet.
- 11.2 Köparen skall på Tillträdesdagen hålla en extra bolagsstämma för att besluta om byte av styrelse, revisor samt adress.

12. FÖRDELNING AV INTÄKTER OCH KOSTNADER

- 12.1 Alla räntor och skatter samt periodiska och andra kostnader av vad slag de än vara må för Bolaget skall betalas av Säljaren, i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen samt av Köparen i den mån de belöper på och avser tiden från och med Tillträdesdagen.
- 12.2 På samma sätt skall samtliga intäkter för Bolaget, av vad slag vara må, tillgodoräknas Säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före Tillträdesdagen samt tillgodoräknas Köparen i den mån de belöper på och avser tiden från och med Tillträdesdagen.
- 12.3 I den mån intäkt eller kostnad inte beaktats i Proformabalansräkningen skall Parterna tillse att intäkter tillgodoräknas respektive kostnader betalas av den part som har rätt till intäkten respektive skall stå för kostnaden enligt denna punkt 12.

13. VILLKOR

- 13.1 Detta Avtal är villkorat av att Aktierna i Bolaget har överlåtits och tillträtts enligt Aktieöverlåtelseavtal 1 (definierat i bakgrunden) varigenom Säljaren har förvärvat Aktierna senast den 30 november 2017.
- 13.2 Om inte villkoren ovan har uppfyllts till angivna datum, upphör detta Avtal automatiskt att gälla och samtliga erlagda prestationer ska återgå utan rätt till ersättning för någon av Parterna.

14. SEKRETESS OCH OFFENTLIGGÖRANDE

- 14.1 Parterna förbinder sig att inte för utomstående yppa konfidentiell information rörande detta Avtal eller rörande Bolaget.
- 14.2 Parterna skall gemensamt komma överens om tillkännagivande/offentliggörande av överlåtelsen av Stationsfastigheten och Bolaget.
- 14.3 Vad som föreskrivs i punkt 14.1 och 14.2 gäller endast i den mån offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) medger detta.

15. MEDDELANDEN

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt Avtalet ska av Part översändas till den andra Parten på sätt som anges i denna punkt och till den

Partens officiellt registrerade adress. Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- b) om avsänt med rekommenderat brev; tre Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige.

Fax eller e-post anses inte utgöra ett korrekt meddelande enligt denna punkt.

16. ÖVERLÅTELSE

Part skall ej äga rätt att utan den andra Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Säljaren och Köparen har dock rätt att överlåta detta Avtal till annat bolag inom Jernhusen-koncernen respektive bolag inom Växjö kommunkoncern.

17. BESTÄMMELSES OGILTIGHET

Skulle någon bestämmelse i detta Avtal (eller del därav) vara ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltigt. I stället skall Parterna justera Avtalet eller bestämmelsen, så långt det är möjligt, för att ge effekt åt Avtalets andemening. Den ogiltiga eller icke verkställbara bestämmelsen ska ersättas med en giltig och verkställbar bestämmelse som så nära som möjligt uppfyller Parternas ursprungliga ekonomiska avsikter med den ogiltiga eller icke verkställbara bestämmelsen.

18. KOSTNADER

Vardera Part skall svara för samtliga sina kostnader hänförliga till försäljningen av Aktierna och i övrigt kostnader enligt detta Avtal, om inget annat uttryckligen framgår av Avtalet.

19. SKADA/FÖRSÄKRINGSERSÄTTNING

- 19.1 Säljaren står faran för att Stationsfastigheten skadas före Tillträdesdagen. Säljaren skall hålla Stationsfastigheten fullvärdesförsäkrad fram till Tillträdesdagen.
- 19.2 Skulle Stationsfastigheten av våda skadas eller försämrats före Tillträdesdagen skall Köparen ändå tillträda detta köp samt som full slutlig reglering erhålla utfallande försäkringsbelopp.

20. TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Tvister som uppstår i anledning av detta avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut (SCC).

Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas om det omtvistade värdet är mindre än 1 miljon kronor och om det omtvistade värdet uppgår till 1 miljon kronor eller mer ska Skiljedomsregler tillämpas. Skiljenämnden ska bestå av en skiljeman om det omtvistade värdet uppgår till mer än 1 miljon kronor men mindre än 5 miljoner kronor. Om det omtvistade värdet uppgår till 5 miljoner kronor eller mer ska skiljenämnden bestå av tre skiljemän. Det omtvistade värdet omfattar kärandens yrkande i påkallelseskraften samt genkärsmål som framställts i svaret över påkallelseskraften.

Skiljeförfarandets säte ska vara i Stockholm. Språket för förfarandet ska vara svenska. Svensk lag ska tillämpas på tvisten.

21. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta Avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

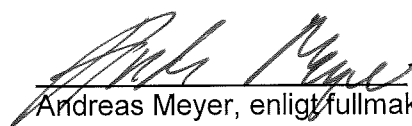
Detta Avtal har upprättats i två (2) originalexemplar av vilka Säljaren och Köparen erhållit var sitt.


Ort och datum: Växjö, 20/9-2017

Ort och datum: 2017-09-20

JERNHUSEN HOLDING AB

VÖFAB FASTIGHETER AB



Andreas Meyer, enligt fullmakt


Christer Carlsson, VD

BORGEN

Säljarens moderbolag Jernhusen AB (publ), org.nr 556584-2027, går härmed i borgen, såsom för egen skuld (proprieborgen) för Säljarens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.


Ort och datum: Växjö, 20/9-2017
JERNHUSEN AB (PUBL)


Andreas Meyer, enligt fullmakt

BORGEN

Köparens moderbolag Växjö Fastighetsförvaltning AB, org. nr 556087-6038, går härmed i borgen, såsom för egen skuld (proprieborgen) för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

Ort och datum: 2017-09-20
VÄXJÖ FASTIGHETSFÖRVALTNING AB


Christer Carlsson, VD

Bilag. 4.2 till SPA 2

Proformabalansräkning per den XXXXXXXXXXXX

JERNHUSEN STOCKHOLM 140 AB, org. nr 559073-4751

TILLGÅNGAR

Fordran VÖFABkoncernen 50 000
3D Fastigheten "Stationsfastigheten" 6 000 000
Byggnad till stationsfastigheten, entreprenad 45 000 000
Summa tillgångar 51 050 000

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Aktiekapital 50 000
Skuld VÖFABkoncernen 6 000 000
Fritt eget kapital - oavkortat aktieägartillskott 45 000 000
Summa skulder och eget kapital 51 050 000

BERÄKNING PRELIMINÄR KÖPESKILLING SAMT LÖSEN AV SKULD OCH FORDRAN

Överkomna Fastighetsvärde 45 000 000
Bokfört och skattemässigt värde -51 000 000
Eget kapital 45 050 000
Köpeskilling 39 050 000

Lösen skuld VÖFABkoncernen - Stationsfastigheten 6 000 000
Lösen fordran VÖFABkoncernen -50 000

Total likvid från Köparen till Säljaren 45 000 000

AM
[Signature]