

2007-12-21

(1) Citadelle N.V.

och

(2) Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

Innehållsförteckning

1.	Bakgrund	3
2.	Överlåtelse.....	3
3.	Tillträdesdag.....	3
4.	Fastställande av köpeskilling och betalning.....	3
5.	Tillträde till aktierna och övriga åtgärder på tillträdesdagen	6
6.	Åtgärder efter Tillträdesdagen	7
7.	Säljarens garantier	7
8.	Avvikelse från garanti	13
9.	Fullständighet, tillägg och förändringar	15
10.	Överlåtelse.....	15
11.	Meddelanden	16
12.	Tvister	17
13.	Villkor	17

Bilagor

4.2 (i)	Preliminär Köpeskilling
4.2 (ii)	Bokslutet
7.2.4	Bolagsordning
7.2.5	Registreringsbevis, Bolaget
7.3.1	Andelsöverlåtelseavtal
7.3.2	Registreringsbevis, Kommanditbolaget
7.3.8	Väsentliga avtal för Kommanditbolaget
7.4.1	Utdrag ur fastighetsregistret
7.4.2	Hysesavtal
7.4.6	Försäkringsbrev med försäkringsvillkor

CL

Detta aktieöverlåtelseavtal ("Avtalet") har ingåtts denna dag ("Avtalsdagen") mellan

(1) **Citadelle N.V.**, Antwerpen, Belgien ("Säljaren"), och

(2) **Stockholm Globe Arena Fastigheter AB**, org.nr 556206-4914 ("Köparen").

1. BAKGRUND

1.1 Säljaren äger samtliga aktier i Stockhome Fastighetsförvaltning AB org. nr. 556564-2633 ("Bolaget"). Bolaget har ett registrerat aktiekapital om 100 000 kronor fördelat på 1 000 aktier ("Aktierna"). Bolagets huvudsakliga verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger, på Avtalsdagen, 99 % av andelarna i KB Grishuvudet org. nr. 916642-4797 ("Kommanditbolaget"). Erik Rune Nordlander, 320810-8013, och Per Erik Urban Nordlander, 681228-0359, ("Kommanditdelägarna") äger 1 % av andelarna i Kommanditbolaget. Bolaget kommer att mellan Avtalsdagen och Tillträdesdagen förvärva Kommanditdelägarnas innehav av andelar i Kommanditbolaget. På Tillträdesdagen kommer Bolaget att äga 100 % av andelarna ("Andelarna") i Kommanditbolaget. Kommanditbolaget är inskriven tomträttsinnehavare i fastigheten Stockholm Grishuvudet 2 ("Tomträätten").

1.2 Säljaren önskar till Köparen överlåta Aktierna i Bolaget och Köparen önskar från Säljaren förvärva Aktierna i Bolaget. Mot denna bakgrund avtalar Säljaren och Köparen följande.

2. ÖVERLÅTELSE

Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor och förutsättningar som anges i detta avtal.

3. TILLTRÄDESDAG

Säljaren skall avlämna och Köparen skall tillträda Aktierna den 30 april 2008 dock tidigast den dag som infaller fem bankdagar efter det att villkoren i p 13.1 har uppfyllts ("Tillträdesdagen").

4. FASTSTÄLLANDE AV KÖPESKILLING OCH BETALNING

4.1 På Avtalsdagen skall Köparen till Säljaren betala en handpenning om en miljon kronor (1 000 000) kronor. *CL*

- 4.2 På Tillträdesdagen skall Köparen till Säljaren betala en preliminär köpeskillning för Aktierna om trettiosjummiljonertvåhundrasextusenåttahundratrettio (37 206 830) kronor ("**Preliminär Köpeskillning**"), beräknad enligt Bilaga 4.1 (i). Den Preliminära Köpeskillningen utgör summan av det preliminära egna kapitalet per Tillträdesdagen enligt bifogad preliminär balansräkning, Bilaga 4.1 (ii) ("**Bokslutet**"), minus handpenningen en miljon (1 000 000) kronor minus kostnad för avhjälpande av OVK brist fyrahundratusen (400 000) kronor plus skillnaden mellan det överenskomna värdet på Tomträten, d.v.s. fyrtioåttamiljonersekhundratusenmiljoner (48 600 000) kronor, och det bokförda värdet av Bolagets anläggningstillgångar enligt Bokslutet. I det preliminära egna kapitalet ingår Bolagets preliminära löpande resultat fram till Tillträdesdagen med avdrag för beräknad skatt. /CL HC KG
- 4.3 Den slutliga köpeskillningen ("**Slutlig Köpeskillning**") för Aktierna skall motsvara den Preliminära Köpeskillningen plus/minus skillnaden mellan det angivna preliminära egna kapitalet i Bokslutet, vilket är trettioåttamiljonersekhundrasextusenåttahundratrettio (38 606 830) kronor minus kostnad för avhjälpande av OVK brist fyrahundratusen (400 000) kronor, och det justerade egna kapitalet enligt en resultat- och balansräkning upprättad per Tillträdesdagen ("**Tillträdesbalansräkningen**"). Tillträdesbalansräkningen skall upprättas enligt god redovisningssed utom såvitt avser anläggningstillgångarnas värde som upptas till överenskommet värde. I det egna kapitalet skall ingå Bolagets löpande resultat fram till Tillträdesdagen.
- 4.4 Tillträdesbalansräkningen skall upprättas av Säljaren och skall lämnas av Säljaren till Köparen inom sextio (60) kalenderdagar från Tillträdesdagen. För att möjliggöra för Säljaren att upprätta Tillträdesbalansräkningen skall Köparen för Säljaren hålla tillgängligt samtliga räkenskaper, bokföringsmaterial och övrig information avseende Bolaget som Säljaren begär.
- 4.5 Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbalansräkningen skall Köparen skriftligen meddela Säljaren om dessa anmärkningar senast trettio (30) kalenderdagar efter det att Tillträdesbalansräkningen överlämnades till Köparen. Lämnas inget sådant meddelande inom nämnda tid, skall Tillträdesbalansräkningen anses ha godkänts av Köparen. Skulle Köparen i rätt tid meddela Säljaren om att /CL HC KG

Köparen inte godkänner Tillträdesbalansräkningen, skall parterna anstränga sig för att försöka komma överens om innehållet i Tillträdesbalansräkningen. Har parterna inte kunnat komma till en överenskommelse avseende Tillträdesbalansräkningen inom sextio (60) kalenderdagar efter det att Köparen framställde invändningen, skall Tillträdesbalansräkningen slutligen och med undantag av vad som anges i punkten 12 nedan avseende tvister, avgöras genom skiljedom av en av parterna gemensamt utsedd opartisk revisor. Kan parterna inte enas i valet av revisor skall denne utses av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut på begäran av någon av parterna. Kostnaderna för sådan opartisk revisor skall bäras lika av parterna.

- 4.6 Tillträdesbalansräkningen, fastställd enligt ovan, skall vara bindande och slutligt avgörande för fastställande av den Slutliga Köpeskillingen för Aktierna. Eventuella skillnader mellan den Preliminära Köpeskillingen och den Slutliga Köpeskillingen skall regleras inom tio (10) bankdagar efter det att parterna har överenskommit om Tillträdesbalansräkningen eller, i förekommande fall, denna har fastställts genom skiljedom. Betalning enligt denna punkt skall erläggas tillsammans med ränta om fem (5) procent per år från Tillträdesdagen till dess att betalning sker.
- 4.7 På Tillträdesdagen skall Köparen utan kostnad lösa Säljarens lån till Bolaget.
- 4.8 Om Bolaget eller Säljaren avhjälp OVK brist helt eller delvis skall avdrag om fyrahundratusen (400 000) kronor justeras efter överenskommelse mellan parterna.
- 4.9 Samtliga betalningar enligt denna punkt 4 skall erläggas till av respektive part angivet konto.

Säljaren anger följande konto i FORTIS BANK:

Kontonummer:

IBAN: BE69 2200 4558 4578

Köparen anger följande konto i Nordea:

Kontonummer: 9960 340296 7073 *CL*

IBAN: SE45 9500 0099 6034 0296 7073

Swift: NDEASESS

5. **TILLTRÄDE TILL AKTIERNA OCH ÖVRIGA ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN**

5.1 Köparen skall tillträda aktierna på Tillträdesdagen sedan den Preliminära Köpeskillingen erlagts till Säljaren.

5.2 Köparen skall på Tillträdesdagen;

- (a) erlagga den kontanta betalning som följer av punkten 4.9 ovan, / 175 000
- (b) hålla extra bolagsstämma i Bolaget vid vilken ny styrelse utses,
- (c) faxa in anmälan med ändringarna till Bolagsverket och till Säljaren överlämna kopia av mottagningskvitto,
- (d) till Säljaren överlämna kopior på de protokoll och ändringsanmälningar som skall tas fram enligt denna punkt, och
- (e) utan kostnad lösa Bolagets skuld till Säljaren.

5.3 Säljaren skall på Tillträdesdagen, mot Köparens fullgörande av sina skyldigheter enligt punkt 5.2, ovan;

- (a) tillse att Aktierna vederbörligen transporteras till Köparen,
- (b) överlämna samtliga pantbrev i Tomträtten eller motsvarande leveransförbindelse utställd av bank,
- (c) tillse att alla utfärdade fullmakter i Bolaget återkallas,
- (d) tillse att tre generalfullmakter utfärdas för Bolaget i enlighet med Köparens anvisningar,
- (e) tillse att Köparen förs in i aktieboken för Bolaget, och
- (f) överlämna samtliga övriga handlingar och material som kan vara av betydelse för Köparen och som Säljaren innehar, såsom redovisningshandlingar och bolagshandlingar dock att

verifikationshandlingar avseende innevarande räkenskapsår överlämnas tillsammans med Tillträdesbalansräkningen.

6. ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

- 6.1 Köparen skall, på första årsstämman i Bolaget efter Tillträdesdagen, se till att tidigare valda och därvid avträdde styrelseledamöter och suppleanter beviljas ansvarsfrihet för sin förvaltning av Bolaget under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker detta. Köparen skall inte vidta några rättsliga åtgärder gentemot någon av de avträdande styrelseledamöterna, oavsett om dessa avgått i anslutning till denna transaktion eller inte, på grund av någon handling eller underlåtenhet att vidta någon handling under deras ämbets tid fram till Tillträdesdagen. Detta gäller dock inte krav som baseras på att någon av dem med uppsåt eller grov oaktsamhet begått en handling eller underlåtit att vidta en handling för vilken Bolagets revisor förklarat sig ej vara beredd att föreslå ansvarsfrihet.
- 6.2 Köparen skall underteckna och inge av Säljaren upprättad Skalbolagsdeklaration inom trettio (30) dagar från Avtalsdagen.
- 6.3 Parterna skall vidta de åtgärder som krävs enligt punkt 4 ovan för att fastställa och reglera den Slutliga Köpeskillingen.

7. SÄLJARENS GARANTIER

7.1 Aktierna

Säljaren garanterar:

- 7.1.1 **att** Säljaren är ägare till Aktierna, vilka har giltigt utfärdats och betalats till fullo och är fria från alla belastningar, samt att äganderätten till Aktierna är antecknad i Bolagets aktiebok, och
- 7.1.2 **att** Aktierna fritt kan överlåtas.

7.2 Bolaget

Säljaren garanterar:

- 7.2.1 **att** Bolaget har ett aktiekapital om etthundratusen (100 000) kronor och att Aktierna representerar samtliga av Bolaget emitterade aktier; *CL*

- 7.2.2 **att** Bolaget har utfärdat aktiebrev för Aktierna;
- 7.2.3 **att** Bolaget inte har emitterat konvertibler, teckningsoptioner, kapitalandelsbevis eller vinstandelsbevis;
- 7.2.4 **att** Bolagets gällande bolagsordning är den som framgår av Bilaga 7.2.4;
- 7.2.5 **att** Bolagets aktuella uppgifter är de som framgår av registreringsbevis, Bilaga 7.2.5;
- 7.2.6 **att** Bolaget inte har någon personal anställd;
- 7.2.7 **att** det inte finns några utestående krav på ersättning mot Bolaget från tidigare anställda, styrelseledamöter, konsulter eller andra uppdragstagare;
- 7.2.8 **att** Bolaget inte är föremål för skatterevision;
- 7.2.9 **att** Bolaget 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;
- 7.2.10 **att** Bolaget har full och oinskränkt rätt till de tillgångar som kommer att upptas i Tillträdesbokslutet;
- 7.2.11 **att** Bolaget fram till Tillträdesdagen under den tid kontrollen innehas bedrivit sin verksamhet på ett för fastighetsbranschen sedvanligt sätt och inga, med hänsyn till Bolagets verksamhet, osedvanliga transaktioner eller rättshandlingar har förekommit; *CL*

- 7.2.12 **att** Bolaget inte har erhållit några administrativa anmärkningar eller förelägganden från någon myndighet utom såvitt avser OVK;
- 7.2.13 **att** Bolaget inte påförts eller kommer att påföras inkomstskatt, realisationsvinstskatt, mervärdesskatt, sociala avgifter, arbetsgivaravgifter eller andra skatter, avgifter, tillägg eller pålagor som avser tiden före Tillträdesdagen;
- 7.2.14 **att** Bolaget eller Säljaren inte är inblandade i någon tvist eller medlingsförfarande rörande Bolaget;
- 7.2.15 **att** Bolaget efter Tillträdesdagen inte har några löpande avtal;
- 7.2.16 **att** Bolaget är rättsligen bestående och att grund för upplösning eller likvidation inte föreligger;
- 7.2.17 **att** alla väsentliga bolagshandlingar rörande Bolaget, såsom t. ex. aktiebok, styrelse- och bolagsstämmoprotokoll, avtalshandlingar samt all räkenskapsinformation, finns i behåll hos Bolaget och att Bolaget i övrigt besitter och förvarar den väsentliga dokumentationen som erfordras för verksamhetens bedrivande; och
- 7.2.18 **att** det inte finns några utestående krav på ersättning mot Bolaget från styrelseledamöter, konsulter eller andra uppdragstagare.

7.3 Kommanditbolaget

Säljaren garanterar:

- 7.3.1 **att** Bolaget äger Andelarna och att Andelarna inte är pantsatta samt att förvärvet från Kommanditdelägarna genomförts i enlighet med bilagda avtal, Bilaga 7.3.1;
- 7.3.2 **att** aktuellt registreringsbevis för Kommanditbolaget per Avtalsdagen framgår av Bilaga 7.3.2;
- 7.3.3 **att** Bolaget innehar samtliga bolagshandlingar, registreringshandlingar och böcker för Bolagets verksamhet och att Kommanditbolaget innehar

alla övriga väsentliga handlingar som är nödvändiga för att driva Bolagets verksamhet;

- 7.3.4 **att** det inte per Avtalsdagen föreligger omständighet som föranleder skyldighet för Kommanditbolaget att träda i likvidation;
- 7.3.5 **att** Kommanditbolaget före Avtalsdagen inte har bedrivit någon annan verksamhet än att äga och förvalta Fastigheten;
- 7.3.6 **att** Kommanditbolaget inte har erhållit några administrativa anmärkningar eller förelägganden från någon myndighet utom såvitt avser OVK;
- 7.3.7 **att** Kommanditbolaget inte har bedrivit sin verksamhet i strid med gällande lagar och förordningar som innebär att Kommanditbolaget (i) är föremål för någon utredning initierad av någon myndighet eller liknande eller (ii) har mottagit någon underrättelse eller föreläggande från någon myndighet eller liknande;
- 7.3.8 **att** Kommanditbolaget per Avtalsdagen inte har ingått andra avtal än de som framgår av Bilaga 7.3.8 eller i övriga av detta Avtal;
- 7.3.9 **att** Kommanditbolaget inte har några anställda;
- 7.3.10 **att** det inte finns några utestående krav på ersättning mot Kommanditbolaget från tidigare anställda, styrelseledamöter, konsulter eller andra uppdragstagare;
- 7.3.11 **att** inga skatter, skattetillägg, kostnadsräntor, dröjsmålsavgifter, arbetsgivaravgifter eller förseningsavgifter grundade på omständigheter som kan hänföras till tiden före Tillträdesdagen kan påföras Kommanditbolaget utöver vad som framgår av Proformabalansräkningen;
- 7.3.12 **att** Kommanditbolaget 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; och

7.3.13 **att** Kommanditbolaget på Avtalsdagen inte är part i någon rättegång eller skiljeförfarande.

7.4 Tomträten och byggnaden

Säljaren garanterar:

7.4.1 **att** Tomträten inte besväras av inteckningar, inskrivningar, nyttjanderätter eller servitut som kan göras gällande i Tomträten utöver de som framgår av detta Avtal eller av bifogade utdrag ur fastighetsregistret, Bilaga 7.4.1;

7.4.2 **att** det i Bilaga 7.4.2 angivna hyresavtalet är det enda för Tomträten gällande hyresavtalet;

7.4.3 **att** inga muntliga eller skriftliga avtal, utöver vad som anges i detta Avtal har träffats med hyresgästen;

7.4.4 **att** samtliga hissar på Tomträten är besiktade och godkända per Tillträdesdagen;

7.4.5 **att** obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ej utförts, men att kostnad för reparation, uppskattad till fyrahundratusen (400 000) kronor, avdragits köpeskillingen;

7.4.6 **att** Tomträten t.o.m. Tillträdesdagen är försäkrad intill det fulla värdet, Bilaga 7.4.6;

7.4.7 **att** alla debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutningskostnad, fjärrvärmeanslutningskostnad, elanslutningskostnad, gatukostnader och andra och andra offentliga avgifter är betalda;

7.4.8 **att** det inte föreligger ny-, till- eller ombyggnad som kan föranleda jämkning av mervärdesskatt från år 2000 fram till Tillträdesdagen; 

7.4.9 **att** av hyresgästen utförda investeringar i byggnaden uppgår till 249 000 kronor per 2007-12-01; och

7.4.10 **att** under de senaste tio åren bygglovpliktiga åtgärder inte utförts utan bygglov.

7.5 Miljö

7.5.1 Säljaren ansvarar för det eventuella efterbehandlingsansvar avseende Tomträtten som kan komma att åläggas enligt 10 kap miljöbalken enligt dess lydelse på Avtalsdagen och som följer av föroreningar som uppkommit genom den verksamhet som Säljaren bedrivit på Tomträtten. Skulle en sanering visa sig vara nödvändig genom att tillsynsmyndigheten framställer krav härom skall Säljarens efterbehandlingsansvar vara begränsat till den del som motsvarar det krav på sanering som skulle ha framställts av tillsynsmyndigheten vid en oförändrad markanvändning. Köparen skall bekosta saneringsåtgärden till den del kraven beror på Köparens planerade ändrade markanvändning.

7.5.2 Säljarens ansvar enligt föregående stycke inträder först sedan bindande beslut från tillsynsmyndighet utfärdats. För det fall Bolaget/ Kommanditbolaget genom bindande myndighetsbeslut föreläggs att vidta efterbehandlingsansvar enligt föregående stycke har Säljaren rätt till tillträde till Tomträtten under tiden som åtgärderna genomförs samt rätt att i samarbete med berörda myndigheter planera och genomföra efterbehandlingen.

7.6 Allmänt

Säljaren garanterar att Säljaren inte medvetet underlåtit att lämna någon väsentlig information rörande Aktierna, Bolaget, Kommanditbolaget eller Tomträtten som Säljaren bort förstå vara av betydelse för Köparens bedömning av Bolagets ställning eller Aktiernas eller Tomträttens värde. 

7.7 Tillträdesdagen

De garantier som lämnas ovan i punkterna 7.1-7.5 avser förhållandena per Tillträdesdagen om ej annat anges eller i övrigt framgår av omständigheterna.

7.8 Friskrivning

Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i punkterna 7.1-7.5 eller de garantier som i övrigt framgår av detta avtal lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar. Urban och Rune Nordlander lämnar inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något personligt ansvar för Tomträkten. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive Jordabalken och Köplagen, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag för de garantier som lämnats i detta Avtal, från allt ansvar, vad gäller såväl Bolaget som Tomträkten, för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, andra fel i Tomträktens fysiska skick, brister i miljöhänsende, rådgivningsfel och s.k. dolda fel. Köparen friskriver även Urban och Rune Nordlander, från allt personligt ansvar, vad gäller såväl Bolaget som Tomträkten, för köprättsliga fel, faktiska fel och brister, andra fel i Tomträktens fysiska skick, brister i miljöhänsende, rådgivningsfel och s.k. dolda fel.

8. AVVIKELSE FRÅN GARANTI

8.1 Påföljder

8.1.1 Köparen har endast rätt att 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 garantiavvikelser skall vara reduktion av den Slutliga Köpeskillingen med belopp motsvarande den direkta skada som Köparen förorsakas på grund av garantiavvikelsen. Inga påföljder enligt Köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt skall vara tillgängliga för Köparen.

8.1.2 Anspråk får inte framställas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som Köparen på Tillträdesdagen känner till eller borde känna till. Köparen är också medveten om att Garantierna som

h
M

lämnats av Säljaren begränsar inte Köparens ansvar att undersöka Bolaget och Tomträten.

8.2 Ansvarsbegränsningar

8.2.1 Inget ansvar skall åligga Säljaren med anledning av garantiavvikelse, om ersättning för skada p.g.a. en sådan garantiavvikelse utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen eller Bolaget erhåller ersättning från tredjeman.

8.2.2 Inget ansvar skall uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren efter eget val och utan kostnad eller väsentligt hinder för Köparen, avhjälper en garantiavvikelse. Efter Köparens påtalande skall Säljaren omgående avhjälpa en garantiavvikelse för att Säljarens garantiansvar skall upphöra.

8.2.3 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen och/eller Bolaget skall det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande skadan multiplicerad med för Köparen respektive Bolaget gällande skattesats det aktuella året.

8.3 Tröskelvärden, tak och tidsfrister

8.3.1 Endast enskilda garantiavvikelser som innebär rätt till ersättning för Köparen överstigande etthundratusen (100 000) kronor får göras gällande av Köparen. En nedsättning av köpeskillingen får endast göras gällande om sådana enskilda garantiavvikelser som får göras gällande enligt föregående mening tillsammans överstiger femhundratusen (500 000) kronor. I sådant fall ska ersättning utgå från första kronan.

Säljarens totala ansvar för garantiavvikelser skall under alla omständigheter vara begränsat till fyramiljoneråttahundrasextiotusen (4 860 000) kronor.

8.3.2 Inget anspråk skall kunna framställas om inte skriftlig reklamation har framställts till Säljaren inom trettio (30) kalenderdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet. Under alla omständigheter skall

HO
iH

Köparens anspråk utom såvitt avser 7.5.1 och 7.5.2 för att få göras gällande framställas senast tolv (12) månader efter Tillträdesdagen. Anspråk hänförliga till 7.5.1 och 7.5.2 skall för att få göras gällande framställas senast sextio (60) månader efter Tillträdesdagen.

8.4 Anspråk från tredjeman och regressrätt

8.4.1 Om Köparen eller Bolaget efter Tillträdesdagen informeras om något anspråk från tredjeman som kan leda till skada på grund av bristande uppfyllelse av garantier, skall Köparen för att bibehålla rätten att framställa ett anspråk mot Säljaren själv eller genom Bolaget så snart det är praktiskt möjligt och senast inom trettio (30) kalenderdagar från det datum Köparen informerades om anspråket från tredjeman meddela Säljaren om detta.

8.4.2 Om Säljaren har betalat Köparen till täckande av ett anspråk på grund av garantiavvikelse eller har åtgärdat sådan avvikelse enligt punkt 8.2.2 och Köparen och/eller Bolaget därefter har regressrätt mot tredjeman avseende det belopp som utgjort eller kunnat utgöra basen för ett anspråk mot Säljaren enligt detta Avtal, skall Köparen respektive Bolaget på Säljarens begäran överlåta denna rättighet utan ersättning till Säljaren.

9. FULLSTÄNDIGHET, TILLÄGG OCH FÖRÄNDRINGAR

9.1 Detta Avtal utgör det fullständiga avtalet mellan Köparen och Säljaren med anledning av överlåtelsen av Aktierna och ersätter alla tidigare förhandlingar och överenskommelser oavsett om dessa träffats skriftligen eller muntligen, rörande innehållet i detta Avtal.

9.2 Tillägg till eller ändringar av detta Avtal skall göras skriftligen och undertecknas av Köparen och Säljaren.

10. ÖVERLÅTELSE

Detta Avtal och de rättigheter som följer av Avtalet skall inte av någon part kunna överlåtas utan den andra partens skriftliga medgivande.

Ch

*MB
MK*

11. MEDDELANDEN

11.1 Alla meddelanden och annan kommunikation enligt detta Avtal skall anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

11.1.1 vid avlämnande för hand, vid tidpunkten för avlämnandet;

11.1.2 vid avlämnande eller utförande via telefax under affärstid, då det skickats och vederbörlig faxkopia mottagits;

11.1.3 vid skickande av rekommenderat brev före kl. 10.00, fem vardagar efter postandet;

och i varje fall adresserat som följer:

Till Köparen:

Till: Stockholm Globe Arena Fastigheter AB
Box 10055
121 27 Stockholm Globen
Att: Maj-Britt Gustafsson Wallin
Adress: Globentorget 2, 121 27 Stockholm, Globen
Fax: + 468 50835340

Till Säljaren:

Till: Citadelle N.V.
Att: Erik Hendrickx
Adress: Henri Van Heurckstraat 15
B-2000 Antwerpen (Belgium)

Med kopia till: Bird & Bird
Att: Christian Luthman
Fax: + 46 8 506 320 90

Med kopia även till: DTZ Sweden

Att: Mikael Holmström
Fax: +46 8 671 34 05

eller till sådan annan adress eller sådant annat telefaxnummer som skall ha meddelats, i enlighet med denna punkt, den andra parten.

12. **TVISTER**

12.1 Svensk lag skall gälla för detta Avtal.

13. **VILLKOR**

13.1 Avtalet är för sin giltighets fullgörande och bestånd beroende av

att det senast 2008-04-01 godkänns av Stockholms kommunfullmäktige genom beslut som senare vinner laga kraft

2008-02-29 / *[signature]*
att det senast 2008-01-31 godkänns av Köparens styrelse

och att det senast 2008-02-29 godkänns av Stockholms Stadshus AB:s styrelse.

13.2 Går avtalet åter i enlighet med p 13.1 skall vardera part bära sina kostnader och således inte ha några anspråk av vad slag det vara må gentemot varandra. Erlagd handpenning skall därvid återgå.

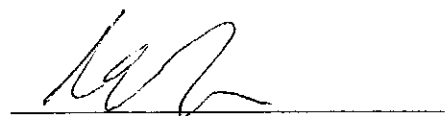
Detta Avtal har upprättats i två exemplar varav parterna har tagit ett exemplar vardera.

Stockholm, 2007-12-21

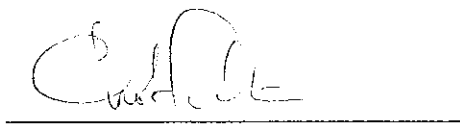
Stockholm, 2007-12-21

Stockholm Globe Arena Fastigheter AB

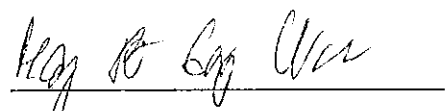
Citadelle N.V



Mats Grönlund



Christian Luthman enligt fullmakt



Maj-Britt Gustafsson Wallin