

Handläggare  
Thomas Backlund  
Jan Malmberg

Datum  
2012-05-15

Diarienummer  
KSN-2012-0636

Kommunstyrelsen

## Utnyttjande av option för att förvärva fastigheterna Kungsängen 24:11 och Boländerna 27:3

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** förvärva fastigheterna Kungsängen 24:11 och Boländerna 27:3 genom att antingen köpa fastigheterna eller förvärva kommanditbolaget Förvaltningsbolaget Upphall KB, fd Förvaltningsbolaget Upphall HB, varvid det faller på optionsgivaren att avgöra hur förvärvet ska genomföras

**att** förvärvet sker genom att påkalla den köpoption som gäller per 2012-12-31,

**att** köpeskillingen för fastigheterna/kommanditbolaget uppgår till 116 050 843 kronor enligt köpoptionen,

**att** i det fall fastighetsförvärvet sker genom köp av kommanditbolaget ska Uppsala kommun vara komplementär och Uppsala stadshus AB kommanditdelägare i det förvärvade kommanditbolaget.

### Ärendet

Uppsala kommun hyr rubricerade fastigheter från 1 januari 2003 till och med 31 december 2027. Till hyresavtalet, **bilaga 1**, finns ett optionsavtal knutet, **bilaga 2**, vilket ger Uppsala kommun rätten att till förutbestämt belopp förvärva fastigheterna av Förvaltningsbolaget Upphall HB, vilket enligt avtal ska omvandlas till kommanditbolag. Omvandlingen till kommanditbolag har gjorts varvid kommanditbolaget fått benämningen Förvaltningsbolaget Upphall KB.

Optionen får påkallas per den 31 december varje år from 2010 till 2017. Senaste tidpunkt för att informera optionsgivaren, ägaren till kommanditbolaget Förvaltningsbolaget Upphall KB, om att optionen ska påkallas är sex månader före optionstidpunkten dvs. den 30 juni respektive år. Ärendet erfordrar därför ett beslut i kommunfullmäktige före denna tidpunkt. Optionsgivaren bestämmer sedan om optionen ska leda till en fastighetsförsäljning eller en överlåtelse av andelarna i kommanditbolaget.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har bedömt det som förmånligare att förvärva fastigheten än att kvarstå i nuvarande hyresavtal. Grunden för ställningstagandet återfinns i såväl ett finansiellt perspektiv som ett strategiskt exploateringsperspektiv för Uppsala kommun. Utskottet beslutade därför vid sitt sammanträde den 16 april 2012 (§ 41) att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att utnyttja köptionen per 2012-12-31.

### *Föredragning*

Kostnaden för en inlösen av hyresavtalet genom förvärv av fastigheterna är enligt optionsavtalet fastställt till 116 miljoner kronor. Optionsgivarens beslut om vilken förvärvsmetod som ska användas, fastighetsköp eller köp av andelarna i kommanditbolaget, ska enligt optionsavtalet vara kostnadsneutralt för kommunen.

Fastigheterna värderas i april 2012 till 97 miljoner kronor enligt avkastningsmetoden. Ett förvärv till ett högre värde än värderingen kan leda till att det finns ett behov att skriva ned fastigheterna efter förvärvet. Nedskrivningen är ett uttryck för att en större del av fastigheternas avskrivningar ska tas vid förvärvstillfället istället för att fördelas över deras livslängd. En nedskrivning ger en kostnad som påverkar kommunens resultat för 2012. I det läge att kommunen skulle fortsatt att hyra fastigheterna finns fastigheternas avskrivningar som en del i den fastställda hyran.

Det förhållandet att kommunen enligt optionsavtalet ska betala mer för fastigheterna än marknadsvärderingen förklaras av den konstruktion som hyresavtalet och optionsavtalet har. Hyresavtalet bygger på fastigheternas årliga bokförda värden samt en ränta på de bokförda värdena, där räntan ligger 1,9 procentenheter över Stibor 3 månader. Till den på detta sätt bestämda hyra tillkommer en årlig indexering med 1,5 procent, vilken startade 2004. Optionsavtalet anger att förvärvspriset ska baseras på de bokförda värdena på fastigheterna. De enligt hyresavtalet fastställda bokförda värdena behöver inte motsvara vad fastigheterna är värda enligt en marknadsvärdering.

I de kalkyler som gjorts över förvärvet har en jämförelse gjorts mellan de betalningar som hyresavtalet ger och de redovisningsmässiga kostnader som uppkommer i kommunen vid ett fortsatt nyttjande av fastigheterna. Hyran från hyresgästerna förutsätts inte förändras av ägarbytet. Denna jämförelse visar på att det är lönsamt att nyttja optionen och förvärva fastigheterna. Kostnaden sjunker efter förvärvet. Ett alternativt sätt att göra kalkylen är att ställa nuvärdet av de framtida hyresbetalningarna mot det förvärvspris som anges i optionen. Nuvärdet av framtida hyresbetalningar är högre än förvärvspriset varför det även enligt denna kalkyl är lönsamt att nyttja optionen och förvärva fastigheterna. Nuvärdeskalkylen har gjorts vid den genomsnittsränta som kommunen för närvarande har i sin låneportfölj.

Den andra positiva effekt av förvärvet är att Uppsala kommun genom ägande av främst Kungsängen 24:11 skapar egen rådighet över en del av Kungsängen som är viktig för områdets utveckling. Här kan betydande mervärden finnas för processen med en sammanlänkning av centrala staden med de områden som utvecklas i dess södra delar. Dessa värden är såväl kvalitativa som finansiella och motivera i sig ett förvärv.

För fastigheten på Boländerna finns inte samma exploateringsintresse då den ligger insprängd i industriområdet omgiven av industri- och handelsfastigheter. I fastigheten bedrivs idag

verkstadsrörelse till vilket det finns vissa kontorsutrymmen samt lagerlokaler. Denna fastighet kan på sikt säljas eller överföras på Industrihus AB som huvudsakligen har uppdraget att förvärva, utveckla och avyttra fastigheter för kontor och småindustri.

Enligt optionsavtalet medför ett påkallande av optionen att det antingen genomförs en ren fastighetsförsäljning eller en försäljning av andelarna i det kommanditbolag som äger de båda fastigheterna. När ett kommanditbolag förvärvas måste köparen anvisa vilken juridisk person som ska vara komplementär respektive kommanditdelägare i bolaget. Komplementären är den part som står den ekonomiska risken i ett kommanditbolag. I ärendet föreslås Uppsala kommun som komplementär medan Uppsala Stadshus AB föreslås som kommanditdelägare.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Ett ianspråktagande av köptionen ger en kostnadssänkning för fastigheterna relativt att fortsätta hyra desamma enligt befintligt hyresavtal. Beräknat som ett nuvärde kan kostnadsreduktion genom förvärvet bestämmas till ca 18 miljoner kronor.

Enligt avtalet ska köparen vid förvärvet av kommanditbolaget lösa de lån som bolaget har. Det betyder att nya lån ska tas upp i bolaget. Detta kan göras genom att Uppsala kommun lånar upp erforderligt belopp och vidareutlånar det till bolaget.

Med nuvarande användning bedöms fastigheterna ha ett marknadsvärde som är lägre än köpeskillingen varför en fortsatt användning av fastigheterna med bibehållet syfte kan ge ett nedskrivningsbehov vilket skulle komma att belasta kommunens resultat för 2012. Denna nedskrivning finns även i hyresavtalet i form av framtida avskrivningar och är där fördelad över hyresavtalets längd.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt  
stadsdirektör

6839 6840

32059

Mellan å ena sidan Förvaltningsbolaget Upphall HB, 916624-2207, nedan kallat Hyresvärden, och å andra sidan Uppsala kommun, 212000-0274, nedan kallad Hyresgästen, har denna dag träffats följande

## HYRESAVTAL

### Bakgrund

- A. Hyresvärden är ett helägt bolag i Nordisk Renting-koncernen. Bolagsmän i Hyresvärden är Nordisk Renting AB (publ), 556066-2578, nedan kallat NRAB, och Nordisk Specialinvest AB. Bolagsmännen kommer att omregistrera Hyresvärden från handelsbolag till kommanditbolag, varvid NRAB kommer att vara komplementär och Nordisk Specialinvest AB kommer att vara kommanditdelägare. NRAB är ett specialiserat fastighetsbolag med inriktning mot långa och strategiska fastighetssamarbeten med ekonomiskt starka företag och offentliga parter. Hyresvärden är tidigare ägd av NRAB och AB Uppsalabuss.
- B. <sup>6839</sup> Hyresvärdens enda verksamhet är att äga och hyra ut fastigheterna Uppsala Kungsängen 24:11 och Uppsala Boländerna 27:3, nedan kallade Fastigheterna. <sub>6840</sub>
- C. Hyresvärden har enligt hyresavtal, det senaste tecknat den 15 juni 1998, nedan kallat "Bussavtalet", hyrt ut Fastigheterna till AB Uppsalabuss. För AB Uppsalabuss rätta fullgörande av Bussavtalet har AB Uppsalabuss ställt säkerheter, nedan kallade Säkerheterna, på sätt som framgår av Bussavtalet. AB Uppsalabuss är ett helägt bolag av Uppsala kommun.
- D. Parterna har nu kommit överens om att Bussavtalet skall ersättas av detta Hyresavtal. Uppsala kommun blir nu ny hyresgäst varvid samtidigt AB Uppsalabuss upphör att vara hyresgäst. De av AB Uppsalabuss ställda Säkerheterna skall samtidigt släppas. Villkoren för uthyrningen framgår i övrigt av detta avtal jämte de Allmänna villkoren till detta avtal.
- E. Parterna har därför träffat detta Hyresavtal.

### 1. Hyresobjektet

- 1.1 Hyresobjektet utgörs av Fastigheterna, inklusive alla byggnader och övrigt som är tillbehör till fastighet och byggnad.
- 1.2 Hyresgästen är väl förtrogen med Fastigheternas skick och förekomsten av eventuella fel och brister i Fastigheterna. Hyresgästen äger således inte framställa några anspråk mot Hyresvärden avseende eventuella fel och brister i Hyresobjektet hänförliga till tiden före Tillträdesdagen. Att Hyresgästen även ansvarar för verksamheten som bedrivs på Fastigheterna under hyrestiden.

omfattande även den verksamhet som bedrivs av andra hyresgäster som förhyr ytor inom Fastigheterna, framgår närmare av de Allmänna villkoren till detta avtal.

- 1.3 Bolag inom Hyresgästens koncern har som nämnts nyttjat Fastigheterna under en längre tid i huvudsak för kontorsändamål samt uppställning och service av bussar. Fastigheterna kommer även framdeles att nyttjas av Hyresgästen för i huvudsak oförändrad verksamhet. Parterna är medvetna om att verksamheten på Fastigheterna kan medföra miljöföroreningar som belastar Fastigheterna. Med hänsyn härtill svarar Hyresgästen särskilt för de eventuella saneringsåtgärder eller andra efterbehandlingsåtgärder som kan komma att påfordras, oavsett om föroreningarna har uppkommit före eller under hyrestiden och även om skadorna upptäcks efter hyrestiden.

## 2. Hyrestid

- 2.1 Hyresavtalet träder i kraft vid undertecknandet och hyrestiden löper fr.o.m. den **1 januari 2003 t.o.m. den 31 december 2027.**
- 2.2 Den dag Hyrestiden faktiskt börjar löpa kallas ovan och nedan Tillträdesdagen.
- 2.3 Sägs Hyresavtalet inte skriftligen upp senast trettiosex (36) månader före Hyrestidens utgång är avtalet förlängt var gång med ytterligare fem (5) år och i övrigt på de villkor som framgår av detta avtal och **Bilaga 1** till detta avtal.

## 3. Hyra

- 3.1 Hyran beräknas med utgångspunkt från Hyresvärdens totala anskaffningskostnad för Hyresobjektet. Anskaffningskostnaden definieras på sätt som framgår av punkten 5 nedan. Den exemplifierande uppställningen i **Bilaga 1** anger vad hyran blir vid en beräknad anskaffningskostnad om **137.748.477 kronor.**
- 3.2 Hyran skall betalas kalenderkvartalsvis i efterskott. Betalning skall vara Hyresvärden tillhanda senast kl. 11.00 den sista bankdagen i det kvartal som hyran avser.
- 3.3 Hyran är rörlig och ränteberoende och relateras, om inget annat avtalas mellan parterna, tills vidare till en ränta (**Referensränta**) motsvarande STIBOR (3 mån). Härutöver tillkommer ett tillägg för Hyresvärdens kostnad gentemot kreditgivare för upplåning (**Finansieringstillägg**) om för närvarande 0,25 procentenheter och en till Hyresvärden tillkommande fast affärsmarginal om 1,65 procentenheter. Referensräntan och Finansieringstillägget kallas nedan gemensamt **Basränta.**



- 3.4 Hyran skall under hyrestiden och, i förekommande fall, för den eventuella förlängningen enligt punkt 2.3 ovan, med första uppräkningsdagen den 1 januari 2004, årligen uppräknas med ett fast index om en och en halv (1,50) procent.
- 3.5 Hyran justeras i enlighet med förändring av Referensräntan. En högre Referensränta under hyrestiden från tid till annan medför att Hyran höjs. En lägre Referensränta medför således att Hyran sänks.
- 3.6 För den händelse att Finansieringstillägget skulle komma att ändras äger Hyresvärden ändra Hyran i motsvarande mån. En höjning får dock endast ske om en höjning av Finansieringstillägget är marknadsmässigt betingad, med vilket avses att höjningen inte endast skall vara hänförlig till Hyresvärdens kreditvärdighet utan att det skett en allmän fördyring på marknaden. För det fall Hyresgästen inte godtar en höjning av Finansieringstillägget äger Hyresgästen anvisa annan, motsvarande finansiering på för parterna bättre villkor.
- 3.7 Hyresvärden skall således ändra Hyran i motsvarande mån som Basräntan ändras för viss avläsningsdag i förhållande till Basräntan vid närmast föregående avläsningsdag. Detta innebär att Hyresvärden alltid skall lägga Basräntan till grund för beräkningen och debiteringen av Hyran.
- 3.8 Avläsningsdagen för Referensräntan gällande den första räntebindningsperioden skall vara den 5 december 2002. Därefter skall avläsningsdagen - så länge Referensräntan är STIBOR (3 mån) - vara den 5 mars, 5 juni, 5 september, samt den 5 december eller, om avläsningsdagen skulle infalla på en helgdag, närmast föregående bankdag.
- 3.9 Om längre räntebindning än tre månader avtalats mellan parterna tillämpas efter utgången av denna räntebindningsperiod STIBOR (3 mån) som referensränta enligt ovan, om inte parterna dessförinnan och senast en månad före utgången av räntebindningsperioden avtalar om annan räntebindningstid.
- 3.10 I den mån den skattemässigt avdragsgilla avskrivningen på Hyresobjektet skulle komma att understiga avskrivningsplanens planemässiga avskrivningar i aktuell Hyra, skall Hyresvärden såsom tillägg till Hyran äga rätt att gottskriva sig en kompensation för den extra inkomstskatt som uppstår på grund av detta, alternativt att ovan nämnda avskrivningsplan justeras eller att Hyresavtalet förlängs.
4. **Ändring av Referensränta m.m.**
- 4.1 Hyresgästen äger rätt att skriftligen begära, att Referensräntan skall relateras till annan räntebindningstid eller att annan Referensränta än STIBOR skall tillämpas eller anvisa annan, motsvarande finansiering på bättre villkor. Hyresvärden skall, sedan Hyresgästen skriftligen begärt ändring enligt vad nu sagts, utan dröjsmål och senast inom 30 dagar, meddela om och när Referens-

MM

räntan kan ändras enligt Hyresgästens förslag och vad Hyran blir med det begärda alternativet. En ändring förutsätter att den föreslagna Referensräntan har allmän acceptans på marknaden och att Hyresvärden kan förändra sin refinansiering i enlighet härmed.

- 4.2 För den händelse att tillämpad Referensränta skulle upphöra att noteras eller att Referensräntan inte längre är praktiskt tillämpbar har Hyresvärden rätt att byta ut och bestämma en ny Referensränta. Hyresvärden skall i god tid skriftligen meddela Hyresgästen om den nya Referensräntan samt, om förändringen medför en förändring av Finansieringstillägget, skälet härför. En ändring förutsätter att den nya Referensräntan skall ha allmän acceptans på marknaden och till sin karaktär och längd vara närliggande STIBOR (3 mån). Om Hyresgästen inte godtar förändringen av Referensränta äger Hyresgästen anvisa annan, motsvarande finansiering på för parterna bättre villkor, varvid Hyresvärden skall meddela vad Hyran blir med det begärda alternativet.

## 5. **Anskaffningskostnad m.m**

- 5.1 Anskaffningskostnaden för Hyresobjektet är **137.748.477 kronor** och motsvarar det hyresgrundande restvärdet för Fastigheterna enligt Bussavtalet vid tidpunkten då detta Hyresavtal ersätter Bussavtalet, jämte ett tillägg om 50.000 kronor, motsvarande en ersättning tillkommande Hyresvärden för framtagande av avtalshandlingar m.m.
- 5.2 Att tilläggsinvesteringar under hyrestiden som finansieras av Hyresvärden påverkar anskaffningskostnaden och därmed såväl byran som Fastigheternas bokförda värde i Optionsavtalet framgår av Optionsavtalet och Allmänna villkor till detta avtal.

## 6. **Avtalsvillkor och tolkning**

- 6.1 Detta avtal regleras också av bifogade "Allmänna villkor, Hyresavtal" och avtalsbilagor, vilka utgör en integrerad del av avtalet.
- 6.2 Vid motstridighet mellan olika avtalsdokument skall dessa äga företräde i nedanstående ordning:
1. Detta avtal
  2. Allmänna villkor, Hyresavtal
  3. Avtalsbilagor
  4. Eventuella övriga handlingar
- 6.3 Med ändring av vad som anges i punkten 2 Allmänna villkor och i enlighet med vad som framgår av punkten 3.2 ovan skall Hyran betalas kalender-



TH

kvartalsvis i efterskott.

- 6.4 Med ändring av vad som anges i punkten 15 Allmänna villkor äger Hyresgäst en utan Hyresvärdens skriftliga medgivande upplåta hela eller delar av hyresrätten i andra hand, så länge upplåtelsen inte sker till en hyresgäst som bedriver verksamhet i strid med Fastigheternas användning och att Hyresgästen på egen bekostnad garanterar att eventuella andrahandshyresgäster avflyttar senast när Hyresgästen gör det. Hyresgästen skall informera Hyresvärden om eventuella upplåtelser i andra hand.

## 7. Giltighet

- 7.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att följande villkor uppfylls:

1. Att Optionsavtal tecknas mellan å ena sidan NRAB och Nordisk Specialinvest AB och å andra sidan Uppsala kommun gällande Uppsala kommuns rätt att förvärva samtliga andelar i Hyresvärden.
2. Att Nordisk Specialinvest AB förvärvar AB Uppsalabuss andel i Hyresvärden.
3. Att Kommunfullmäktige i Uppsala godkänner avtalets innehåll.

- 7.2 Om inte samtliga ovan angivna villkor är uppfyllda senast 2003-01-31, äger vardera parten rätt att senast 30 dagar från angivet datum genom skriftlig underrättelse till motparten frånträda avtalet utan att motparten har rätt till ersättning. Part äger dock inte åberopa ett bristande villkor om parten inte fullgjort vad som åligger parten för att villkoret skall uppfyllas.

## 8. Tvist

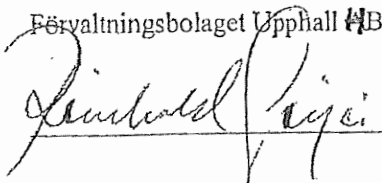
- 8.1 Tvisteklausulen i punkt 21 i Allmänna villkor skall äga tillämpning.

---oo0oo---

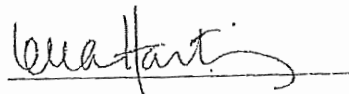
Detta avtal med dess Allmänna villkor har upprättats i två (2) likalydande original-exemplar av vilka vardera parten tagit var sitt.

Stockholm den <sup>23</sup> / 12 2002

Förvaltningsbolaget Upphall AB

  
Reinhold Pajic

Uppsala kommun

  
Lena Hart

mm



**NORDISK RENTING AB**

Datum 2002-11-25

**HYRESTABELL MED HYRESGRUNDANDE BELOPP**

Hyresgäst Uppsala kommun Org.nr 212000-0274  
Hyresvärd Förvaltningsbolaget Upphall HB Org.nr 916624-2207

Antagen kalkylränta Stibor 3 mån 4,1000%+0,2500%+1,6500% 6,00%  
Hyresobjektets anskaffningskostnad 137 748 477 SEK  
Hyrestid, antal år 25,0 år  
Hyrestid 2003-01-01--2027-12-31

Hyresbeloppet erlägges kvartalsvis i efterskott  
Hyresheloppet uppräknas årligen med ett fast index om 1,50% from 2004-01-01.

| Period                 | Hyra<br>för perioden | Hyresgrundande<br>ingångsvärde<br>PV | Hyresgrundande<br>restvärde<br>FV |
|------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 2003-01-01--2003-03-31 | 2 320 983            | 137 748 477                          | 137 493 721                       |
| 2003-04-01--2003-06-30 | 2 320 983            | 137 493 721                          | 137 235 145                       |
| 2003-07-01--2003-09-30 | 2 320 983            | 137 235 145                          | 136 972 689                       |
| 2003-10-01--2003-12-31 | 2 320 983            | 136 972 689                          | 136 706 297                       |
| 2004-01-01--2004-03-31 | 2 355 797            | 136 706 297                          | 136 401 094                       |
| 2004-04-01--2004-06-30 | 2 355 797            | 136 401 094                          | 136 091 312                       |
| 2004-07-01--2004-09-30 | 2 355 797            | 136 091 312                          | 135 776 885                       |
| 2004-10-01--2004-12-31 | 2 355 797            | 135 776 885                          | 135 457 740                       |
| 2005-01-01--2005-03-31 | 2 391 134            | 135 457 740                          | 135 098 472                       |
| 2005-04-01--2005-06-30 | 2 391 134            | 135 098 472                          | 134 733 815                       |
| 2005-07-01--2005-09-30 | 2 391 134            | 134 733 815                          | 134 363 688                       |
| 2005-10-01--2005-12-31 | 2 391 134            | 134 363 688                          | 133 988 008                       |
| 2006-01-01--2006-03-31 | 2 427 001            | 133 988 008                          | 133 570 827                       |
| 2006-04-01--2006-06-30 | 2 427 001            | 133 570 827                          | 133 147 388                       |
| 2006-07-01--2006-09-30 | 2 427 001            | 133 147 388                          | 132 717 597                       |
| 2006-10-01--2006-12-31 | 2 427 001            | 132 717 597                          | 132 281 360                       |
| 2007-01-01--2007-03-31 | 2 463 406            | 132 281 360                          | 131 802 174                       |
| 2007-04-01--2007-06-30 | 2 463 406            | 131 802 174                          | 131 315 800                       |
| 2007-07-01--2007-09-30 | 2 463 406            | 131 315 800                          | 130 822 131                       |
| 2007-10-01--2007-12-31 | 2 463 406            | 130 822 131                          | 130 321 056                       |
| 2008-01-01--2008-03-31 | 2 500 358            | 130 321 056                          | 129 775 514                       |
| 2008-04-01--2008-06-30 | 2 500 358            | 129 775 514                          | 129 221 789                       |
| 2008-07-01--2008-09-30 | 2 500 358            | 129 221 789                          | 128 659 759                       |
| 2008-10-01--2008-12-31 | 2 500 358            | 128 659 759                          | 128 089 298                       |
| 2009-01-01--2009-03-31 | 2 537 863            | 128 089 298                          | 127 472 774                       |
| 2009-04-01--2009-06-30 | 2 537 863            | 127 472 774                          | 126 847 003                       |
| 2009-07-01--2009-09-30 | 2 537 863            | 126 847 003                          | 126 211 845                       |
| 2009-10-01--2009-12-31 | 2 537 863            | 126 211 845                          | 125 567 160                       |
| 2010-01-01--2010-03-31 | 2 575 931            | 125 567 160                          | 124 874 736                       |
| 2010-04-01--2010-06-30 | 2 575 931            | 124 874 736                          | 124 171 926                       |
| 2010-07-01--2010-09-30 | 2 575 931            | 124 171 926                          | 123 458 574                       |
| 2010-10-01--2010-12-31 | 2 575 931            | 123 458 574                          | 122 734 522                       |

MM

BILAGA 1  
Bilaga till hyresavtal

|                        |           |             |             |
|------------------------|-----------|-------------|-------------|
| 2011-01-01--2011-03-31 | 2 614 570 | 122 734 522 | 121 960 970 |
| 2011-04-01--2011-06-30 | 2 614 570 | 121 960 970 | 121 175 816 |
| 2011-07-01--2011-09-30 | 2 614 570 | 121 175 815 | 120 378 882 |
| 2011-10-01--2011-12-31 | 2 614 570 | 120 378 882 | 119 569 996 |
| 2012-01-01--2012-03-31 | 2 653 788 | 119 569 996 | 118 709 757 |
| 2012-04-01--2012-06-30 | 2 653 788 | 118 709 757 | 117 836 615 |
| 2012-07-01--2012-09-30 | 2 653 788 | 117 836 615 | 116 950 376 |
| 2012-10-01--2012-12-31 | 2 653 788 | 116 950 376 | 116 050 043 |
| 2013-01-01--2013-03-31 | 2 693 595 | 116 050 843 | 115 098 011 |
| 2013-04-01--2013-06-30 | 2 693 595 | 115 098 011 | 114 130 886 |
| 2013-07-01--2013-09-30 | 2 693 595 | 114 130 886 | 113 149 254 |
| 2013-10-01--2013-12-31 | 2 693 595 | 113 149 254 | 112 152 897 |
| 2014-01-01--2014-03-31 | 2 733 999 | 112 152 897 | 111 101 191 |
| 2014-04-01--2014-06-30 | 2 733 999 | 111 101 191 | 110 033 710 |
| 2014-07-01--2014-09-30 | 2 733 999 | 110 033 710 | 108 950 217 |
| 2014-10-01--2014-12-31 | 2 733 999 | 108 950 217 | 107 850 471 |
| 2015-01-01--2015-03-31 | 2 775 009 | 107 850 471 | 106 693 219 |
| 2015-04-01--2015-06-30 | 2 775 009 | 106 693 219 | 105 518 608 |
| 2015-07-01--2015-09-30 | 2 775 009 | 105 518 608 | 104 326 378 |
| 2015-10-01--2015-12-31 | 2 775 009 | 104 326 378 | 103 116 264 |
| 2016-01-01--2016-03-31 | 2 816 634 | 103 116 264 | 101 846 374 |
| 2016-04-01--2016-06-30 | 2 816 634 | 101 846 374 | 100 557 435 |
| 2016-07-01--2016-09-30 | 2 816 634 | 100 557 435 | 99 249 163  |
| 2016-10-01--2016-12-31 | 2 816 634 | 99 249 163  | 97 921 266  |
| 2017-01-01--2017-03-31 | 2 858 884 | 97 921 266  | 96 531 201  |
| 2017-04-01--2017-06-30 | 2 858 884 | 96 531 201  | 95 120 285  |
| 2017-07-01--2017-09-30 | 2 858 884 | 95 120 285  | 93 688 206  |
| 2017-10-01--2017-12-31 | 2 858 884 | 93 688 206  | 92 234 645  |
| 2018-01-01--2018-03-31 | 2 901 767 | 92 234 645  | 90 716 398  |
| 2018-04-01--2018-06-30 | 2 901 767 | 90 716 398  | 89 175 377  |
| 2018-07-01--2018-09-30 | 2 901 767 | 89 175 377  | 87 611 240  |
| 2018-10-01--2018-12-31 | 2 901 767 | 87 611 240  | 86 023 642  |
| 2019-01-01--2019-03-31 | 2 945 294 | 86 023 642  | 84 368 703  |
| 2019-04-01--2019-06-30 | 2 945 294 | 84 368 703  | 82 688 940  |
| 2019-07-01--2019-09-30 | 2 945 294 | 82 688 940  | 80 983 981  |
| 2019-10-01--2019-12-31 | 2 945 294 | 80 983 981  | 79 253 447  |
| 2020-01-01--2020-03-31 | 2 989 473 | 79 253 447  | 77 452 776  |
| 2020-04-01--2020-06-30 | 2 989 473 | 77 452 776  | 75 625 094  |
| 2020-07-01--2020-09-30 | 2 989 473 | 75 625 094  | 73 769 998  |
| 2020-10-01--2020-12-31 | 2 989 473 | 73 769 998  | 71 887 075  |
| 2021-01-01--2021-03-31 | 3 034 315 | 71 887 075  | 69 931 066  |
| 2021-04-01--2021-06-30 | 3 034 315 | 69 931 066  | 67 945 717  |
| 2021-07-01--2021-09-30 | 3 034 315 | 67 945 717  | 65 930 587  |
| 2021-10-01--2021-12-31 | 3 034 315 | 65 930 587  | 63 885 231  |
| 2022-01-01--2022-03-31 | 3 079 830 | 63 885 231  | 61 763 680  |
| 2022-04-01--2022-06-30 | 3 079 830 | 61 763 680  | 59 610 305  |
| 2022-07-01--2022-09-30 | 3 079 830 | 59 610 305  | 57 424 630  |
| 2022-10-01--2022-12-31 | 3 079 830 | 57 424 630  | 55 206 170  |
| 2023-01-01--2023-03-31 | 3 126 027 | 55 206 170  | 52 908 235  |
| 2023-04-01--2023-06-30 | 3 126 027 | 52 908 235  | 50 575 831  |

W

BILAGA 1  
Bilaga till hyresavtal

|                        |                        |                        |                |
|------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| 2023-07-01--2023-09-30 | 3 126 027              | 50 575 831             | 48 208 442     |
| 2023-10-01--2023-12-31 | 3 126 027              | 48 208 442             | 45 805 541     |
| 2024-01-01--2024-03-31 | 3 172 918              | 45 805 541             | 43 319 707     |
| 2024-04-01--2024-06-30 | 3 172 918              | 43 319 707             | 40 796 585     |
| 2024-07-01--2024-09-30 | 3 172 918              | 40 796 585             | 38 235 616     |
| 2024-10-01--2024-12-31 | 3 172 918              | 38 235 616             | 35 636 232     |
| 2025-01-01--2025-03-31 | 3 220 511              | 35 636 232             | 32 950 265     |
| 2025-04-01--2025-06-30 | 3 220 511              | 32 950 265             | 30 224 007     |
| 2025-07-01--2025-09-30 | 3 220 511              | 30 224 007             | 27 456 856     |
| 2025-10-01--2025-12-31 | 3 220 511              | 27 456 856             | 24 648 197     |
| 2026-01-01--2026-03-31 | 3 268 819              | 24 648 197             | 21 749 101     |
| 2026-04-01--2026-06-30 | 3 268 819              | 21 749 101             | 18 806 519     |
| 2026-07-01--2026-09-30 | 3 268 819              | 18 806 519             | 15 819 797     |
| 2026-10-01--2026-12-31 | 3 268 819              | 15 819 797             | 12 788 275     |
| 2027-01-01--2027-03-31 | 3 317 851              | 12 788 275             | 9 662 248      |
| 2027-04-01--2027-06-30 | 3 317 851              | 9 662 248              | 6 489 330      |
| 2027-07-01--2027-09-30 | 3 317 851              | 6 489 330              | 3 260 019      |
| 2027-10-01--2027-12-31 | 3 317 851 <sub>u</sub> | 3 268 819 <sub>u</sub> | 0 <sub>u</sub> |

Hyran är ränteberoende och omräknas vid ränteförändringar. Hyresgrundande ingångs- resp restvärden förändras däremot ej. Antag att ny, faktisk kalkylränta uppgår till X % istället för ovan angivna procentsats. Då omräknas hyran sålunda:

$$PV - FV + PV \cdot X/4$$

där PV och FV är det hyresgrundande ingångs- respektive restvärdet i fråga och R är

Referensräntan.

Exempel, antag följande

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Faktisk Referensränta R = | 6,00%                  |
| Faktisk kalkylränta X =   | 7,90%                  |
| Beräkningsperiod =        | 2004-04-01--2004-06-30 |
| PV =                      | 136 401 094 SEK        |
| FV =                      | 136 091 312 SEK        |
| Då blir hyran =           | 3 003 703 SEK          |

Ränta, relaterad till Stibor 3 mån, beräknas på det faktiska antalet dagar i kvartalet, vilket innebär att aktuella räntenivåer skall omräknas med faktorn:

Faktiskt antal dagar i kvartalet för respektive kvartal.

90

Vid förlängning av Hyrestiden skall hyran för det första förlängningsåret baseras på hyrestidens sista kvartals faktiska hyra beräknat enligt ovan - vid det i kalkylen antagna ränteläget således 3 317 851 - multiplicerat med fyra (motsvarande fyra kvartal för att erhålla ett belopp på årsbasis). Summan härav, uppräknat med ett fast index om 1,5 % enligt Hyresavtalets punkt 2.3, utgör Hyran för det första förlängningsåret. Därefter sker en uppräknning årsvis på motsvarande sätt. Uppräknningen sker på det föregående årets Hyra. Det vill säga, vid antagandet av att Hyrestidens sista kvartalshyra är 3 317 851 och uppräknningen är 1,50 procent, blir Hyran för det första förlängningsåret  $13\,470\,475$  ( $3\,317\,851 \cdot 4 \cdot 1,015$ ). Hyran för det andra förlängningsåret blir  $13\,470\,475 \cdot 1,015 = 13\,672\,532$  osv. Hyran under förlängningstiden skall inte förändras vid förändringar i ränteläget eller Hyresvärdens finansieringskostnad.

WU

| År   | 1,50%       |  |       |
|------|-------------|--|-------|
| 2011 | 10 026 928  |  | År nr |
| 2012 | 10 177 332  |  |       |
| 2013 | 10 329 992  |  | 1     |
| 2014 | 10 484 942  |  | 2     |
| 2015 | 10 642 216  |  | 3     |
| 2016 | 10 801 849  |  | 4     |
| 2017 | 10 963 877  |  | 5     |
| 2018 | 11 128 335  |  | 6     |
| 2019 | 11 295 260  |  | 7     |
| 2020 | 11 464 689  |  | 8     |
| 2021 | 11 636 659  |  | 9     |
| 2022 | 11 811 209  |  | 10    |
| 2023 | 11 988 377  |  | 11    |
| 2024 | 12 168 203  |  | 12    |
| 2025 | 12 350 726  |  | 13    |
| 2026 | 12 535 987  |  | 14    |
| 2027 | 12 724 027  |  | 15    |
|      | 192 530 608 |  |       |

Nordisk Renting avtalet

2 506 732 Faktura kv. 4 2011  
10 026 928 Årshyra

|               |           | Andel av 1116 Mkr ? |
|---------------|-----------|---------------------|
| Kungsgatan 85 | 6 700     | 89 075 570          |
| Verkstadsg 7  | 2 029     | 26 975 273          |
| Summa:        | 8 729 kvm |                     |

| Köpeskillning per<br>optionstidpunkt | Datum | Belopp      | Kr/kvm |
|--------------------------------------|-------|-------------|--------|
|                                      | 2012  | 116 050 843 | 13 295 |
|                                      | 2013  | 112 152 897 | 12 848 |
|                                      | 2014  | 107 850 471 | 12 355 |

## Jämförelse hyra

From år 2012 till 2027 dvs 15 år

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Årshyra              | 10 026 928  |
| Total hyresbetalning | 192 530 608 |

|               |             |
|---------------|-------------|
| Hyreskostnad  | 192 530 608 |
| Köpeskillning | 116 050 843 |
| Differens     | 76 479 765  |

|                    |             |  |
|--------------------|-------------|--|
| Hyreskostnad       | 192 530 608 |  |
| Ivesteringskostnad | 152 809 948 | beräknad 15 år och 4,2% <i>node</i> kapkost, rakavskrivn |
| Differens          | 39 720 660  |  |

|                    |             |   |
|--------------------|-------------|---|
| Hyreskostnad       | 192 530 608 |   |
| Ivesteringskostnad | 141 432 129 | beräknad 15 år och 2,9% <i>node</i> kapkost, rak avskrivn |
| Differens          | 51 098 479  |   |

|                   |          |      |
|-------------------|----------|------|
| Marknadsvärde Mkr | Kungs 85 | 80   |
|                   | Verksg 7 | 12,5 |
| Summa:            |          | 92,5 |

|  |          |
|--|----------|
| Behov av nedsrivning av marknadsvärde år 2013 =  | -23,5    |
| Netto vinst inklusive nedskrivning marknadsvärde | 27,5 Mkr |
| Omräknat per år fram till år 2027                | 1,8 Mkr  |

|                   |          |             |
|-------------------|----------|-------------|
| Marknadsvärde Mkr | Kungs 85 | 104 543 831 |
|                   | Verksg 7 | 12 573 333  |
| Summa:            |          | 117 117 164 |

|  |         |
|--|---------|
| Behov av nedsrivning av marknadsvärde år 2013 =  | 0       |
| Netto vinst inklusive nedskrivning marknadsvärde | 51 Mkr  |
| Omräknat per år fram till år 2027                | 3,4 Mkr |

V 7

## Sammanställning Uthyrningskontrakt.

6839

| Kontrakt      | Förvaltnings Byggnad        | Hyresgäst                             | LOA m2       | Kontraktstid          | Total            | Bashyra          |
|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------|------------------|
| 6840-001      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H2168, ITT Water & Wastewater AB      | 450          | 2003-01-01 - 2014-12- | 351 450          | 351 450          |
| 6840-007      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H2180, MS STÅD AB                     | 96           | 2003-01-01 - 2014-12- | 71 200           | 71 200           |
| 6840-008      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H2172, WENNMANS BILPLÅT I UPPSALA AI  | 599          | 2005-07-01 - 2014-09- | 461 170          | 431 000          |
| 6840-009      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H2179, UPPSALA BILTJÄNST MOHAMMAD     | 235          | 2005-07-01 - 2014-09- | 189 532          | 184 400          |
| 6840-010      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H2179, UPPSALA BILTJÄNST MOHAMMAD     | 176          | 2005-07-16 - 2014-09- | 137 200          | 122 500          |
| 6840-011      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H5808, Last & Planering Rail AB       | 92           | 2007-01-01 - 2012-09- | 71 103           | 64 400           |
| 6840-012      | 6840, VERKSTAD I BOLÄNDERNA | H7196, UPPLANDS BUSS- & LASTBILLACKEF | 238          | 2007-08-01 - 2012-12- | 239 547          | 196 350          |
| <b>TOTALT</b> |                             |                                       | <b>1 886</b> |                       | <b>1 521 202</b> | <b>1 421 300</b> |
|               |                             |                                       | 754          |                       |                  |                  |

Antal kontrakt: 7

| Verksamhet        | Kvm   | Mv hyra | Årshyra        |
|-------------------|-------|---------|----------------|
| Verkstad          | 1 886 | 900     | 1 697 400      |
| Kontor            |       |         |                |
| Summa hyra        |       |         | 1 697 400      |
| Drift             | 250   |         | 471500         |
| Underhåll         | 150   |         | 282900         |
| <b>Driftnetto</b> |       |         | <b>943 000</b> |

Mv 7,5% avkastningskrav 12 573 333

| År | Ingående bokfört v: Internräntz | Avskrivning | Kapitaltjänstkostnad | Utgående bokfört värde | Summa kapitaltjänstkostnad |
|----|---------------------------------|-------------|----------------------|------------------------|----------------------------|
| 1  | 116 050 843                     | 3 262 641   | 7 736 723            | 10 999 363             | 10 999 363                 |
| 2  | 108 314 120                     | 3 038 276   | 7 736 723            | 10 774 998             | 21 774 362                 |
| 3  | 100 577 397                     | 2 813 911   | 7 736 723            | 10 550 633             | 32 324 995                 |
| 4  | 92 840 674                      | 2 589 546   | 7 736 723            | 10 326 268             | 42 651 264                 |
| 5  | 85 103 952                      | 2 365 181   | 7 736 723            | 10 101 904             | 52 753 167                 |
| 6  | 77 367 229                      | 2 140 816   | 7 736 723            | 9 877 539              | 62 630 706                 |
| 7  | 69 630 506                      | 1 916 451   | 7 736 723            | 9 653 174              | 72 283 879                 |
| 8  | 61 893 783                      | 1 692 086   | 7 736 723            | 9 428 809              | 81 712 688                 |
| 9  | 54 157 060                      | 1 467 721   | 7 736 723            | 9 204 444              | 90 917 132                 |
| 10 | 46 420 337                      | 1 243 356   | 7 736 723            | 8 980 079              | 99 897 210                 |
| 11 | 38 683 614                      | 1 018 991   | 7 736 723            | 8 755 714              | 108 652 924                |
| 12 | 30 946 891                      | 794 626     | 7 736 723            | 8 531 349              | 117 184 273                |
| 13 | 23 210 169                      | 570 261     | 7 736 723            | 8 306 984              | 125 491 257                |
| 14 | 15 473 446                      | 345 896     | 7 736 723            | 8 082 619              | 133 573 876                |
| 15 | 7 736 723                       | 121 531     | 7 736 723            | 7 736 723              | 141 432 129                |
|    |                                 |             |                      | 0                      |                            |

K 85

## Sammanställning Uthyrningskontrakt.

Kontorshyra 1500  
 Verkstad 1500  
 Restaurang 1000

6840

| Kontrakt      | Förvaltningsobjekt                   | Byggnad | Hyresgäst                     | LOA m2       | Kontraktstid            | Total            | Bashyra          |
|---------------|--------------------------------------|---------|-------------------------------|--------------|-------------------------|------------------|------------------|
| 6839-007      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2174, GAMLA UPPSALA BUSS AB  | 0            | 1998-07-01 - 2012-12-31 | 140 000          | 140 000          |
| 6839-503      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | h4013, RESTAURANG HÅLLPLATSEI | 73           | 2004-12-01 - 2012-09-30 | 73 000           | 38 192           |
| 6839-507      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2162, PROD.NÄMND. FÖR TEKNIK | 2 282        | 2008-01-01 - 2012-12-31 | 3 423 000        | 3 100 000        |
| 6839-508      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2177, NEOPLAN VÄST AB        | 437          | 2008-04-01 - 2012-12-31 | 655 500          | 338 700          |
| 6839-509      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2174, GAMLA UPPSALA BUSS AB  | 2 043        | 2009-01-01 - 2012-12-31 | 3 064 500        | 1 491 000        |
| 6839-510      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2174, GAMLA UPPSALA BUSS AB  | 892          | 2009-01-01 - 2012-12-31 | 1 338 000        | 914 000          |
| 6839-511      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2171, AB PREBUS              | 164          | 2009-06-01 - 2015-05-31 | 277 349          | 261 840          |
| 6839-512      | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2162, PROD.NÄMND. FÖR TEKNIK | 164          | 2009-09-01 - 2012-12-31 | 246 000          | 222 712          |
| <b>TOTALT</b> |                                      |         |                               | <b>6 055</b> |                         | <b>9 217 349</b> | <b>6 506 444</b> |

Antal kontrakt: 8

| Verksamhet   | Kvm          | Mv hyra | Årshyra          |
|--------------|--------------|---------|------------------|
| Verkstad     | 2 935        |         | 900              |
| Kontor       | 3 120        |         | 1500             |
| <b>Summa</b> | <b>6 055</b> |         | <b>9 217 349</b> |

|                   |     |  |                  |
|-------------------|-----|--|------------------|
| Drift             | 250 |  | 1513750          |
| Underhåll         | 150 |  | 908250           |
| <b>Driftnetto</b> |     |  | <b>6 795 349</b> |

Avkastningskrav 6,5% MV 104 543 831

Original

## Sammanställning Uthyrningskontrakt.

6840

| Kontrakt | Förvaltningsobjekt                   | Byggnad | Hyresgäst                    | LOA m2 | Kontraktstid            | Total   | Bashyra |
|----------|--------------------------------------|---------|------------------------------|--------|-------------------------|---------|---------|
| 6839-007 | 6839, KONTOR UTS LÖNESERV, EXTERNT H |         | H2174, GAMLA UPPSALA BUSS AB | 0      | 1998-07-01 - 2012-12-31 | 140 000 | 140 000 |



Mellan å ena sidan **Nordisk Renting AB (publ)**, 566066-2578, och **Nordisk Specialinvest AB**, 556100-8631, nedan gemensamt kallade Optionsgivaren, och, å andra sidan, **Uppsala kommun**, 212000-0274, nedan kallad Kommunen, har denna dag träffats följande

## OPTIONSAVTAL

### Bakgrund

- A. Optionsgivaren äger samtliga andelar i **Förvaltningsbolaget Upphall HB**, 916624-2207, nedan kallat Bolaget. Bolagsmän i Bolaget är Nordisk Renting AB (publ), 556066-2578, nedan kallat NRAB, och Nordisk Specialinvest AB. Bolagsmännen kommer att omregistrera Bolaget från handelsbolag till kommanditbolag, varvid NRAB kommer att vara komplementär och Nordisk Specialinvest AB kommer att vara kommanditdelägare. Bolagsmännen har träffat ett bolagsavtal. Kopia av bolagsavtalet bifogas, **Bilaga 1**.
  - B. Bolaget är lagfaren ägare till fastigheterna **Uppsala Kungsängen 24:11** och **Uppsala Boländerna 27:3**, nedan kallade Fastigheterna.
  - C. Bolaget har denna dag tecknat ett hyresavtal med Kommunen, nedan kallat Hyresavtalet, genom vilket Kommunen på i Hyresavtalet närmare angivna villkor förhyr Fastigheterna.
  - D. Hyresavtalet har träffats istället för ett den 15 juni 1998 tecknat hyresavtal mellan Bolaget och AB Uppsalabuss, nedan kallat Bussavtalet. Bussavtalet upphör i förtid denna dag och ersätts således av Hyresavtalet.
  - E. Samtidigt med Bussavtalet tecknades mellan NRAB och AB Uppsalabuss även ett optionsavtal, genom vilket AB Uppsalabuss erhöll en rätt att förvärva andelarna i Bolaget på i det avtalet närmare angivna villkor. Detta avtal upphör nu till följd av att Bussavtalet upphör.
  - F. Kommunen vill även ha en möjlighet att kunna förvärva Bolaget, med de inneliggande Fastigheterna, vid givna tillfällen till i förhand bestämt pris.
  - G. Parterna har därför träffat detta avtal.
- I. **Optionsobjekt**
    - 1.1 Optionsobjektet utgörs av samtliga andelar, nedan kallade Andelarna, i Bolaget. Kommunens rätt att förvärva Andelarna kallas Optionen.

- 1.2 Kommunen kan överlåta Optionsavtalet efter skriftligt godkännande av Optionsgivaren och under förutsättning att en ny optionsinnehavare till alla delar biträder detta avtal. Ett godkännande från Optionsgivarens sida kan inte utan skäl förvägras.
- 1.3 Kommunen äger vidare, efter att själv ha påkallat Optionen enligt villkoren i detta avtal, anvisa annan Köpare av Andelarna.

## 2. Ordinarie Optionstid

- 2.1 Optionen får påkallas för förvärv av Andelarna till den 31 december under det åttonde till och med det femtonde hyresåret enligt Hyresavtalet. Med antagandet att hyrestiden börjar löpa 2003-01-01 får Optionen således påkallas till förvärv av Andelarna den 31 december 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 resp. 2017.
- 2.2 Optionen skall påkallas genom skriftligt besked till Optionsgivaren tidigast tolv (12) månader och senast sex (6) månader före Tillträdesdagen. Den dag till vilken Optionen påkallas kallas Tillträdesdagen.
- 2.3 Ett påkallande av Optionen är oåterkalleligt och bindande för parterna. Underlåter Kommunen att fullgöra sina åtaganden efter att ha påkallat Optionen äger Optionsgivaren att kräva fullgörelse av Optionen. Underlåter Kommunen att fullgöra påkallelsen förfaller Optionen och Optionsgivaren är berättigad till ersättning för den skada denne lider till följd av att Kommunen inte fullgör sina åtaganden efter påkallelsen.

## 3. Köpeskillning

- 3.1 Köpeskillningen för Andelarna skall motsvara Bolagets egna kapital på Tillträdesdagen med Fastigheterna upptagna till deras bokförda värde. Fastigheternas bokförda värde vid respektive optionstillfälle framgår av **Bilaga 2**.
- 3.2 Kommunen är där jämte skyldig att på Tillträdesdagen lösa Bolagets samtliga lån. Optionsgivaren garanterar att Bolagets låneskuld inte överstiger Fastigheternas bokförda värde.
- 3.3 Kommunen skall vidare till Optionsgivaren erlægga ett belopp motsvarande samtliga på Tillträdesdagen förfallna och obetalda hyresbelopp, jämte eventuell dröjsmålsränta, eller upparbetade, men inte betalda, hyresbelopp enligt gällande Hyresavtal. Det åligger därutöver Kommunen att erlægga samtliga med köpet av Andelarna förenade transaktionskostnader samt eventuella skattekostnader, med undantag av eventuell uppkommen realisationsvinstskatt som må drabba Optionsgivaren avseende Bolaget, ävensom Optionsgivarens/-

uu

u

Bolagets kostnader för förtida lösen av Bolagets lån, i det fall Tillträdesdagen inte skulle sammanfalla med ordinarie lösentid för respektive lån.

- 3.4 Köpeskillingen skall erläggas kontant senast kl. 11.00 på Tillträdesdagen, eller om denna dag inte är en bankdag, närmast föregående bankdag, till ett av Optionsgivaren anvisat bankkonto. (Med bankdag avses i detta avtal dag då de större svenska affärsbankerna håller öppet i Stockholm för normala banktransaktioner). Samtidigt skall Kommunen kontant lösa samtliga lån enligt punkten 3.2 ovan, samt reglera eventuella tillkommande kostnader enligt punkten 3.3. Fullgör inte Kommunen sina åtaganden enligt denna punkt äger Optionsgivaren att kräva fullgörelse eller häva köpet och kräva skadestånd.
- 3.5 Det bokföringsmässiga och skattemässiga resultatet i Bolaget fram till Tillträdesdagen tillfaller Optionsgivaren och för tiden därefter Kommunen. Bokslut jämte likvidavräkning skall upprättas per Tillträdesdagen.
- 3.6 Äganderätten till Andelarna övergår till Kommunen först när Kommunen vidtagit samtliga åtgärder enligt ovan.
- 3.7 Genom äganderättsövergången av Andelarna inträder Kommunen eller av Kommunen anvisad part i Nordisk Renting AB:s ställe som komplementär i Bolaget och Nordisk Renting AB avgår samtidigt som komplementär i Bolaget. Kommunen eller av Kommunen anvisad part inträder vidare som kommanditdelägare i Bolaget i Nordisk Specialinvest AB:s ställe. Kommunen övertar samtidigt Nordisk Renting AB:s samtliga förpliktelser som tidigare komplementär i Bolaget. Kommunen skall i god tid före Tillträdesdagen meddela vilket bolag som skall förvärva kommanditdelägarandelen.
- 3.8 Parterna skall på Tillträdesdagen gemensamt anmäla förändringen av bolagsmän till Patent- och Registreringsverket
4. **Rätt att anvisa Fastighet**
- 4.1 Om Kommunen påkallar Optionen äger Optionsgivaren rätt att bestämma om Kommunen, eller den köpare Kommunen anvisar, äger förvärva Andelarna eller om Kommunen, eller den anvisade köparen, istället skall förvärva Fastigheterna direkt av Bolaget. Optionsgivarens val skall vara kostnadsneutralt för Kommunen.
- 4.2 Det som i övrigt är stadgat i detta avtal om förvärv av Andelarna skall på motsvarande sätt gälla för förvärv av Fastigheterna. Köpeskillingen för Fastigheterna skall motsvara Fastigheternas bokförda värde.



**5. Garantier av Optionsgivaren**

- 5.1 Optionsgivaren garanterar, så länge Kommunen kan påkalla sin rätt enligt detta avtal, att
- Optionsgivaren är ägare till samtliga andelar i Bolaget,
  - Bolaget är ägare till Fastigheterna och
  - Bolagsavtalet inte ändras utan Kommunens samtycke.

**6. Avtalsvillkor och tolkning**

- 6.1 Detta avtal regleras också av bifogade "Allmänna villkor, Optionsavtal".
- 6.2 Vid motstridighet mellan olika avtalsdokument skall dessa äga företräde i nedanstående ordning:
1. Detta avtal
  2. Allmänna villkor, Optionsavtal

**7. Giltighet**

- 7.1 Detta avtal förutsätter för sin giltighet att nedan angivna förutsättningar uppfylls.
1. Att Hyresavtalet träffas mellan Bolaget och Uppsala kommun, och blir bindande enligt sitt innehåll.
  2. Att Nordisk Specialinvest AB förvärvar AB Uppsalabuss andel i Bolaget.
  3. Att Kommunfullmäktige i Uppsala godkänner avtalets innehåll.
- 7.2 Om inte samtliga ovan angivna förutsättningar är uppfyllda senast 2003-01-31 äger vardera parten rätt att senast 30 dagar från angivet datum genom skriftlig underrättelse till motparten frånträda detta avtal.

**8. Tvist**

- 8.1 Tvisteklausulen i punkt 8 i Allmänna villkor skall äga tillämpning.

*mm*

---oo0oo---

*UH*

Detta avtal har upprättats i två likalydande originalexemplar av vilka vardera parts sida tagit var sitt.

Stockholm den <sup>23</sup> / 12 2002

Nordisk Renting AB

Uppsala kommun

*mm*

*Kenneth Sjögren*

*Leifert*

Nordisk Specialinvest AB

*mm*

*Kenneth Sjögren*

**NORDISK RENTING AB**

Datum 2002-11-25

**KÖPESKILLING VID OPTIONSUTNYTTJANDE**

Bolag som optionen avser Kungsängen 24:11 och Boländerna 27:3  
Bolaget som äger fastigheten Förvaltningsbolaget Upphall HB  
Anskaffningskostnad 137 748 477 SEK  
Optionsinnehavare Uppsala kommun

Org.nr 916624-2207

Org.nr 212000-0274

| OPTIONSTIDPUNKT | KÖPESKILLING VID<br>RESPEKTIVE<br>OPTIONSTIDPUNKT |
|-----------------|---|
| 2010-12-31      | 122 734 522                                       |
| 2011-12-31      | 119 569 996                                       |
| 2012-12-31      | 116 050 843                                       |
| 2013-12-31      | 112 152 897                                       |
| 2014-12-31      | 107 850 471                                       |
| 2015-12-31      | 103 116 264                                       |
| 2016-12-31      | 97 921 266  |
| 2017-12-31      | 92 234 645  |

I den mån den faktiska anskaffningskostnaden avviker från ovan antagen anskaffningskostnad skall köpeskillingen vid respektive optionstidpunkt omräknas med hänsyn härtill.

