



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Bilaga 5

2021-09-20

Ärende – VD kommentarer

Bolaget gör bedömningen att handlingen kan innehålla uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till diarie@portgot.se



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Bilaga 6

2021-09-20

Ärende – Ekonomisk rapportering; fastställande av Delårsbokslut augusti, Prognos 2 samt Beslut Uppföljningsrapport 2 till Staden

Bolaget gör bedömningen att handlingen kan innehålla uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till diarie@portgot.se



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Bilaga 7

2021-09-20

Ärende – Beslut; Investeringsbegäran förvärv av fastighet Arendal

Bolaget gör bedömningen att handlingen kan innehålla uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till diarie@portgot.se

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2021-09-20

Handläggare: Johanna Nyström
Telefon: 031-3687578
E-post: Johanna.Nystrom@portgot.se

Ärende: Aktieägaravtal för Göteborgs Hamns joint venture-bolag, bolagsordningar för joint-venture bolag samt kapitalisering joint venture-bolaget

Förslag till beslut

Styrelsen i Göteborgs Hamn AB beslutar att:

1. Förslag till aktieägaravtal och bolagsordning för joint venture bolaget mellan Göteborgs Hamn AB och Castellum AB, enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 1 och 2, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås ge styrelsen i Göteborgs Hamn AB mandat att under avtalstiden göra sådana justeringar i aktieägaravtalet som är av redaktionell karaktär.
3. Förslag till bolagsordningar för holdingbolag samt fastighetsbolag under joint venture-bolaget mellan Göteborgs Hamn AB och Castellum AB, i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 3 och 4, godkänns.
4. Förslag till bolagsordning avseende holdingbolag direkt under Göteborgs Hamn AB, i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 5, godkänns.
5. Göteborgs Hamn AB:s styrelse ger VD i uppdrag att, efter kommunfullmäktiges ställningstagande, successivt verkställa kapitaliseringen av joint venture-koncernen genom apportemission av del av fastigheten Biskopsgården 830:812 för ett värde motsvarande 845 MSEK.
6. Göteborgs Hamn AB föreslår kommunfullmäktiges valberedning att styrelserna i samtliga bolag under punkterna 1, 3 och 4 utgörs av Jill Söderwall, Claes Sundmark och Erik Ahrén som styrelseledamöter samt Elvir Dzanic som styrelsesuppleant.
7. Ärendet översänds till Göteborgs Stadshus AB för vidare hantering.
8. Besluten i denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige (§ 5 dnr) beslutade den 16 september 2021 att godkänna GHABs principiella förslag (härefter ”föregående ärende”) om organisation, inriktning och struktur för bildande av gemensam bolagskoncern¹ i form av en joint venture med en privat aktör, att överföra mark från dotterbolaget Scandinavian Distripoint AB till den

¹ I underlaget avses med joint venture-bolaget det gemensamägda bolaget i vilket verksamheten ska bedrivas. Med joint venture-koncernen avses nämnda bolag samt dotterbolagen direkt under joint venture-bolaget (ett holdingbolag samt fastighetsbolagen i vilka de olika tomterna läggs)

nya bolagskoncernen samt att förvärva det antal lagerbolag som bedöms nödvändiga. Vidare uppdrogs åt GHAB att återkomma med slutligt förslag på aktieägaravtal och bolagsordning för det samägda joint venture-bolaget samt bolagsordningar för dotterbolag inom den gemensamma bolagskoncernen, för kommunfullmäktiges godkännande². Slutligen uppdrogs till GHAB att återkomma med förslag till styrelseledamöter i den nya joint venture-koncernen, vilken ska utgöras av tjänstemän anställda i GHAB. Detta ärende avser godkännande av aktieägaravtal samt bolagsordningar för bolag som ska ingå i ett joint venture mellan Göteborgs Hamn AB (GHAB) och Castellum AB (Castellum) (gemensamt benämnda Parterna). Aktieägaravtalet och bolagsordningarna är utformade på så sätt att de ska säkerställa att de gemensamma joint venture-bolaget och dess dotterbolag bedrivs inom ramen för den kommunala kompetensen. I handlingarna har Parterna säkerställt kommunfullmäktiges rätt att ta ställning i principiella frågor. Bolagen ska även, i den utsträckning som är rimlig och förenlig med båda ägarnas regelverk, även efterleva de kommunala principerna och riktlinjerna som gäller för övriga bolag inom Stadshus AB koncernen. De villkor parterna har förhandlat fram bedöms vara rimliga avvägningar utifrån de givna förutsättningarna. GHAB lyfter också möjligheten att genom tillägg till GHAB:s ägardirektiv införa skrivningar som i korthet innebär att GHAB:s styrelserepresentanter ska tillse att de kommunala principer som gäller för GHAB även efterlevs i joint venture-bolaget och dess dotterbolag, samt att GHAB:s styrelse ska ha löpande insyn och aktivt följa upp joint venture-bolagets verksamhet.

GHAB har även under processen att ta fram ovanstående förslag haft ett tätt samarbete med Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) och stadsledningskontoret.

Bedömning ur ekonomisk dimension

GHAB beskrev i föregående ärende hur en utveckling av Halvorsäng i joint venture-partnerskap bedöms kunna möta bolagets mål att säkra och utveckla godsflöden till ett signifikativt lägre investerings- och lånebehov, jämfört med bolagets ursprungliga strategi om att själv bygga och förvalta lagerbyggnader. Under hösten 2020 genomförde GHAB en konkurrensutsättning och utvärdering av lämplig part att ingå i ett joint venture med. Valet föll slutligen på Castellum. GHAB och Castellum enades därefter i en avsiktsförklaring³ bl.a. om ett preliminärt markvärde (värde för affären) mellan 810–905 Mkr. Parternas slutliga förhandlingar efter genomförda markundersökningar landade på 845 Mkr. Parterna ska finansiera joint venture-bolaget med samma belopp, varvid GHAB tillskjuter marken och Castellum tillskjuter motsvarande markvärdet och utför byggnationen. Om det uppstår en differens delar parterna på denna kostnad. Vid tidpunkten för utvärderingsperioden i oktober 2020 uppskattade Castellum att utbyggnad av logistikfastigheter kommer kosta cirka 821 Mkr. GHAB redovisade i sitt ärende till kommunfullmäktige de preliminära ekonomiska utfallen beräknat på dessa uppgifter. Under de senaste 10 månaderna har dock bl.a. stålpriserna stigit kraftigt, vilket har en direkt påverkan på byggkostnaderna. I dagsläget beräknas därför utbyggnaden uppgå till ca 1,1 Mdkr. Effekten av denna utveckling hade blivit densamma även om GHAB hade

² Organisationsnummer är här erhållits genom en icke-bindande reservation för samtliga lagerbolag som ska förvärfas. Köp av dessa sker först efter att kommunfullmäktige har godkänt det principiella beslutet om att bilda joint venture.

³ Avsiktsförklaring mellan Göteborgs Hamn AB och Castellum AB avseende samarbete kring logistikutveckling daterad 1 mars 2021

utvecklat området i egen regi. Både GHAB och Castellum bedömer att tillskjutandet av hälften var av den ovan nämnda differensen är fullt rimlig lönsamhetsmässigt och i förhållande till beräknat marknadsvärde på färdigställda logistikparken. En ökning av byggkostnaderna som initialt kräver visst kapitaltillskott bedöms därmed ändå innebära en mycket god lönsamhet.

Under en period fram till 2026 ska joint venture-bolaget utveckla ca 143 000 kvm LOA⁴, motsvarande en investeringsvolym om ca 2 Mdkr. Joint venture-koncernen ska i första hand finansiera sig på skuldfri basis och kapitaliseras av dels apportemission i form av mark (markvärdet) från GHAB, dels aktieägartillskott motsvarande apportemissionens värde. Värdet av apportemissionen uppgår till som ovan nämnt till 845 Mkr, varvid kontant kapitaltillskott till koncernen från Castellum uppgår till motsvarande belopp. Eventuell kapitalförstärkning utöver detta utvärderas löpande. Aktieägaravtalet är utformat så att ingen Part ensidigt kan kräva den andra parten att tillskjuta ytterligare medel. Mot bakgrund av de ökade priserna som beskrivits ovan bedömer GHAB i dagsläget att storleksordningen på framtida potentiell differens att täcka uppgår till cirka totalt 260 Mkr. Detta uppstår troligen först framåt år 2025/2026, och det är värt att notera att prisutvecklingen kan komma att ändras på så sätt att det inte uppstår något behov av ytterligare medel⁵. Ett alternativ för joint venture-bolaget är då att låna upp dessa medel, alternativt tillskjuter GHAB och Castellum respektive 130 Mkr vardera. I sådant fall avser GHAB återkomma till kommunfullmäktige med ett nytt ärende avseende denna investering.

Det kan samtidigt dock noteras att GHAB kommer göra en realisationsvinst på minst 650 Mkr då joint venture-bolaget bildas. Realisationsvinsten motsvarar differensen mellan 845 Mkr och bokfört värde på materiella anläggningstillgångar inklusive mark för *hela Halvorsäng* uppgår till 245 Mkr. Exakta bokfört värden för just de tomter som kommer ingå i joint venture-koncernen kommer fastslås under höstens avstyckning av marken på Halvorsäng.

Utvecklingen av Halvorsäng i joint venture-partnerskap kommer alltså, även om det uppstår en differens att täcka utöver markvärdet, möta bolagets mål att säkra och utveckla godsflöden till ett signifikativt lägre investerings- och lånebehov, jämfört med bolagets ursprungliga strategi om att själv bygga och förvalta lagerbyggnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Joint-venture bolaget ska medverka till en långsiktigt hållbar utveckling genom att i alla verksamheter bedriva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå de lokala miljömålen och minimera negativ miljöpåverkan. En viktig fokuspunkt för joint venture-bolaget är att hyresgästerna i logistikfastigheterna ska ha en miljöprofil kompatibel med GHAB:s och Castellums.

⁴ Lokal-area

⁵ Storleken på differensen kommer bero på bl.a. utvecklingen på byggnadskostnaderna vilket i sin tur beror på råvaruprisutvecklingen samt vilken typ av kundanpassningar på byggnader som görs vilket kommersiellt är en kommersiell bedömning som kommer göras av JV-bolagets ledning och styrelse.

Bedömning ur social dimension

GHAB redogjorde för den sociala dimensionen i föregående ärende och konstaterar att projektet bedöms skapa mer än 700 arbetstillfällen. Några ytterligare aspekter bedöms inte vara aktuella att redovisa i detta ärende.

Samverkan

Samverkan har inte bedömts vara aktuell då de tillkommande bolagen inte ska ha anställda.

Bilagor

1. Aktieägaravtal joint venture bolag (inkl. bilaga 1)
2. Bolagsordning joint venture bolag (Halvorsäng Fastighets AB)
3. Bolagsordning holdingbolag i joint venture-koncernen (Halvorsäng Holding AB)
4. Bolagsordning fastighetsbolag i joint venture-koncernen (Halvorsäng Fastighetsbolag Nord/Syd/Öst AB)
5. Bolagsordning internt holdingbolag under Göteborgs Hamn AB (Göteborgs Hamn Holding AB)

Ärendet

Ärendet avser godkännande av aktieägaravtal samt bolagsordningar för bolag som ska ingå i ett joint venture mellan GHAB och Castellum för utveckling av marken på Halvorsäng. GHAB har i tidigare ärende utrett och utvärderat förutsättningarna och fördelarna med den föreslagna formen för utveckling logistikfastigheter på Halvorsäng. GHAB redovisar i detta ärende dels fördjupningar av tidigare redovisade förutsättningar, dels de villkor som parterna gemensamt förhandlat fram rörande driften av bolaget, däribland bifogade handlingar (aktieägaravtal och bolagsordningar).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut återkommer GHAB:s styrelse i detta ärende med aktieägaravtal och bolagsordningar för det samägda joint venture-bolaget samt bolagsordningar för dotterbolag inom den gemensamma bolagskoncernen, inklusive bolagsordning för holdingbolag under GHAB. Ärendet avser även belysning av ett behov av revidering av GHAB:s ägardirektiv föranlett av joint venture-samarbetet. I ärendet utvecklar GHAB även de ekonomiska beräkningarna för det planerade projektet.

Val av JV-partner

GHAB beskrev i föregående ärende hur konkurrensutsättning och val av samarbetspartner gick till. GHAB gjorde bedömningen att valet av joint venture-partner inte var upphandlingspliktigt, dock gjordes en konkurrensutsättning där bolaget under hösten 2020 upprättade en förfrågan som skickades ut till fem utvalda bolag. GHAB tillämpade under processen de upphandlingsrättsliga principerna om likabehandling, icke-diskriminering, öppenhet samt proportionalitet. Urvalskriterierna var att det ska vara en långsiktig partner med brett kontaktnät och god kännedom om den svenska logistikmarknaden. Projektet utvärderade de inkomna alternativ utifrån faktorer som ägande/struktur, erfarenhet, ekonomi och miljö, där ekonomi, däribland särskilt anbudsgivarnas värdering av marken och beräknade kostnader för exploateringen

bedömdes vara den tyngst vägande faktorn. Utifrån dessa faktorer föll valet på Castellum. Castellum är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag och är specialiserade på kommersiella lokaler för myndigheter och näringsliv. Under de senaste fem åren har Castellum uppfört sex byggnader med en byggnadsyta större än 15 000 kvm i Sverige. Utvecklingen har till största delen utförts av egen personal där Castellum har en bred kompetens. I likhet med GHAB har Castellum satt upp en nollvision innebärande att bolaget ska vara klimatneutralt 2030. Castellums huvudkontor är placerat i Göteborg. GHAB har under hela processen haft en mycket god, tät och förtroendeingivande dialog med Castellum i syfte att upprätta den tilltänkta joint venture koncernen på villkor som är så förmånliga som möjligt för båda Parter, samt utifrån de förutsättningar som bolagen har med beaktande av att GHAB är ett kommunalt bolag och Castellum är ett börsnoterat bolag. Castellum lämnade den 2 september ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga utestående aktier i Kungsleden. Acceptperioden för erbjudandet förväntas inledas omkring den 30 september och avslutas omkring den 29 oktober. GHAB:s bedömning är detta uppköp inte ska påverka det planerade samarbetet, som uppges vara väl förankrat i Castellums styrelse.

Samarbetsformer och intern styrning av JV-bolaget

Parterna har under första halvan av 2021 utarbetat ett aktieägaravtal, en plan för bolagsstrukturen (bilaga 1 till aktieägaravtalet) samt bolagsordningar för de gemensamägda bolagen. Utöver det har Parterna även arbetat med att ta fram en affärsplan för joint venture-bolaget, vilken kommer att vara styrelsens styrdokument. Affärsplanen ska dock behandlas av GHAB:s styrelse. Aktieägaravtalet innehåller dock de grundläggande villkoren och de yttersta ramarna för styrelsens handlingsutrymme. Aktieägaravtalet är utformat på så sätt att ingen aktieägare har bestämmande inflytande och alla väsentliga beslut som ska fattas kräver en s.k. kvalificerad majoritet i styrelsen.

Viktiga prioriteringar i förhandlingarna för GHAB har varit att fortsatt ha långsiktig rådighet över fastigheterna i kombination med att bevaka ekonomiska incitament i form av avkastning i förhållande till risk och insatt kapital.

Att joint venture-bolaget är ett hälftenägt och till lika stor del ägt av ett kommunalt respektive börsbolag innebär att Parterna vid styrningen av joint venture-bolaget därmed behöver förhålla sig till såväl de kommunala reglerna som de regler som gäller för ett börsnoterat bolag. Mot bakgrund av detta har krävts att GHAB och Castellum gör vissa avvägningar gällande de villkor som ska gälla för joint venture-bolaget. GHAB har dock strävat efter att alla sådana avvägningar ska vara väl motiverade och nödvändiga för samarbetet. Fokus har lagts på att beakta Stadens inriktning om behov av insyn och transparens i bolaget, i kombination med att genom ett 50/50-ägarande säkerställa att stadens/GHAB:s inflytande över bolaget inte är att betrakta som ett offentligt styrt bolag. Aktieägaravtalet kommenteras närmare i detalj från sid. 8 och framåt.

Vidare har särskild hänsyn tagits till statsstödsreglerna vid upprättande av bolagsstrukturen och sättet på vilket Parterna ska tillskjuta respektive insatser (i form av mark/medel). Strukturen bygger på lika villkor för båda Parter och alla tillskott av medel till joint venture-bolagen ska vara lika stora för Parterna och ske vid samma tidpunkt. Båda Parterna tar därmed samma risktagande och återfår också samma andel av överskott och vinster som uppstår i bolagen och GHAB gör därför bedömningen att statsstödsreglerna inte ska aktualiseras.

Kommunal insyn och uppföljning i joint venture-bolaget

GHAB vill i anledning av detta ärende även lyfta möjligheten att revidera GHAB:s ägardirektiv. Genom att göra tillägg i ägardirektivet kan man föreskriva dels att GHAB:s styrelse ska hålla sig väl informerade om joint venture-bolagets verksamhet och planer, dels att de styrelseledamöter som representerar GHAB i joint venture-bolagen bär med sig de kommunala principerna i styrelsearbetet. Genom att ställa krav på regelbunden återkoppling från joint venture-bolaget ska styrelsen i GHAB som ägare uppmärksamma ekonomiska risker, upprätthålla internkontroll samt följsamheten gentemot ägardirektivet för GHAB, bolagsordning, och kommunfullmäktiges budget.

På samma sätt kan GHAB:s styrelse ges i uppdrag att tillse att verksamheten relevanta styrande dokument som exempelvis representation, mutor och hållbarhet gäller för stadens helägda bolag även beaktas i joint venture-bolagens verksamhet.

Tillsammans med bestämmelserna i aktieägaravtalet och bolagsordningen om att joint venture-bolagen ska agera inom ramen för den kommunala kompetensen och i rimlig omfattning efterleva de kommunala styrdokument och principerna som gäller för GHAB, bedöms en sådan justering av ägardirektivet kunna säkerställa en effektiv metod för att upprätthålla insyn och uppföljning i joint venture-bolaget. Som beskrivits ovan finns också säkerställt i bolagsordningarna att kommunfullmäktige ska beredas tillfälle att ta ställning i principiella frågor.

Bolagsstrukturen för joint venture-samarbetet

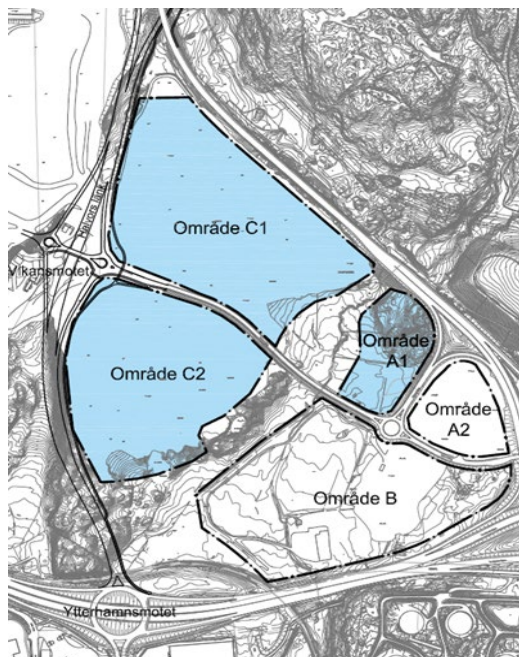
Det förslag på bolagsstruktur som GHAB hemställer till kommunfullmäktige att godkänna bygger på de principer som beskrivs nedan och återfinns i detalj i bilaga 1 till aktieägaravtalet. GHAB:s insats utgörs av marken och Castellums insats består i att tillskjuta medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken samt att hyra ut och projektleda exploateringen. Syftet med denna form av samarbete är att skapa förutsättningar för en hög exploateringstakt med målet om ett färdigutvecklat område inom 5 år.

I föregående hemställan i detta ärende beskrevs att vid byggande och förvaltande av fastigheter i bolag kan aktierna av sådana bolag drabbas av s.k. byggmästarsmitta. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheter i bolagsform finns en risk att aktier i dotterbolag därmed hamnar i en ogynnsam skattesituation och att resultatöverföringar och skattedisponeringar inte kan hanteras på ett optimalt sätt vid sådan försäljning. Det kan i sin tur även påverka övriga fastigheter inom GHAB:s bolagskoncern. Därmed finns behov av att inrätta s.k. holdingbolag såväl direkt under GHAB som i joint venture-koncernen. Dessa bolag bedriver ingen faktisk verksamhet. Nedan beskrivs de olika stegen genom vilka den tänkta bolagskoncernen tillskapas.

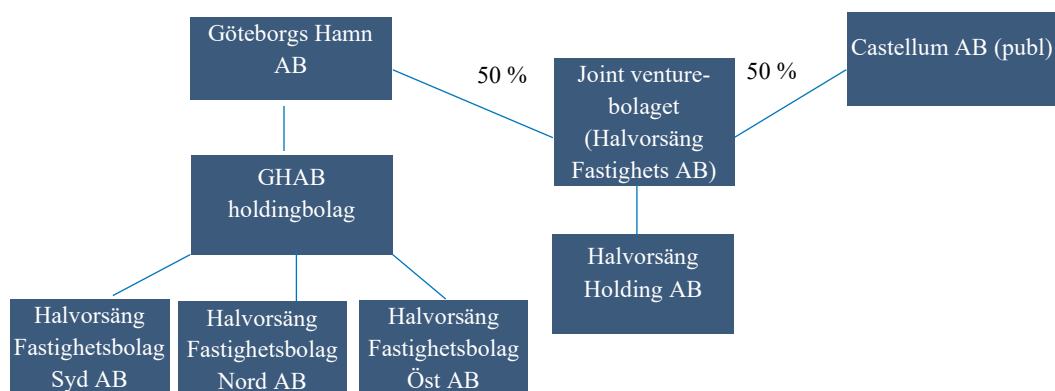
Den planerade modellen innebär att GHAB avstycker marken på Halvorsäng i tre nya registerfastigheter som läggs in i tre nyskapade fastighetsbolag. Marken ligger i dag i GHAB:s dotterbolag Scandinavian Distripoint, och en överföring från det bolaget till de tre nya fastighetsbolagen sker i samband med avstyckningen. En uppdelning i tre nya fastigheter har bedömts vara den mest ändamålsenliga lösningen utifrån markens förutsättningar och marknadens efterfrågan. Under GHAB skapas i sin tur även ett holdingbolag som i sin tur kommer att äga de nyskapade fastighetsbolagen initialt (läge 1). I samband härmed tillskapas även joint venture-bolaget samt ett holdingbolag som ska

ligga mellan joint venture bolaget och de tre fastighetsbolagen. Vid denna tidpunkt äger GHAB fortfarande samtliga fastighetsbolag och därmed marken i sin helhet.

1. Avstyckning 1; Tomt C2 (Byggnad C2-1 respektive C2-2)
2. Avstyckning 2; Tomt C1 (Byggnad C1-1, C1-2 respektive C1-3)
3. Avstyckning 3; Tomt A1 (Byggnad A1-1)



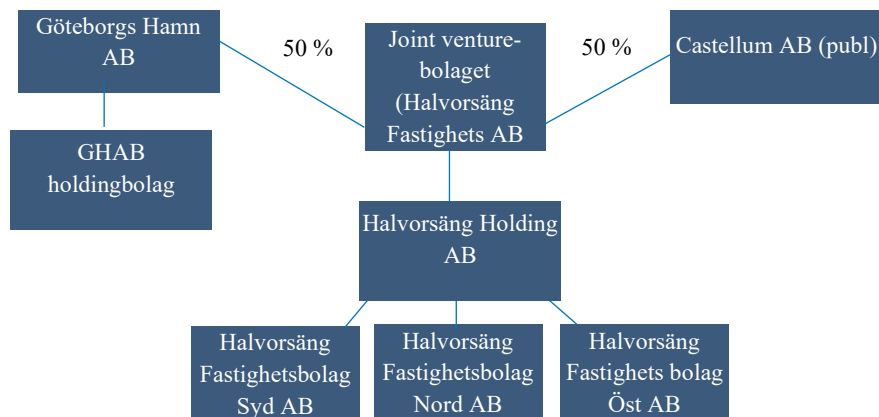
Struktur läge 1



Vart och ett av fastighetsbolagen kommer därefter att föras över successivt till joint venture-koncernen allt eftersom marken i respektive bolag ska bebyggas. Som beskrivits ovan har Parterna enats om ett totalt markvärde om 845 MSEK. Varje enskild fastighet har i sin tur åsatts ett värde pro rata till den enskilda fastighetens yta i förhållande till hela markområdet. Vid varje överföring av ett fastighetsbolag som GHAB gör till Halvorsäng Holding AB, ska Castellum tillskjuta motsvarande värde kontant. En närmare beskrivning av detaljerna kring struktur och metod för överföringen finns i bilaga 1 till aktieägaravtalet.

Parternas intentioner är att det sista fastighetsbolaget överförs till joint venture-koncernen kring 2025 (läge 2) Syftet med den successiva överföringen är att tillse att de medel som krävs för löpande utveckling i bolaget tillskjuts i lika delar. På så sätt är det affärsmässiga risktagandet lika för båda parter, och skulle det av någon anledning saknas förutsättningar för ytterligare utveckling i joint venture-samarbetet efter att tex. den första fastigheten är färdigexploaterad, har GHAB fortsatt full rådighet över de två återstående fastigheterna.

Struktur läge 2



Aktieägaravtalet

Joint venture-bolagets verksamhet och löpande förvaltning (aktieägaravtalet kap. 3)

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag - förvärva, projektera, uppföra byggnader på, hyra ut, förvalta och utveckla och försälja fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Parterna har som gemensamt syfte med ägandet av Bolaget att etablera koncernstrukturen genom dotterbolagen i enlighet med Bilaga 1, att utveckla, projektera och bygga logistiklokaler på fastigheterna, samt att teckna hyresavtal för dessa logistiklokaler med verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom generera direkt och indirekt gods över kaj.

Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i allt i enlighet med den lagliga kompetensen för Parterna.

Parterna är eniga om att Castellum ska sköta den löpande driften av bolaget, vilket ligger i linje med att Castellum är den part som ansvarar för och utför byggnationen av marken. Joint venture-bolaget kommer därför ingå ett förvaltningsavtal med Castellum genom vilket Castellum ska tillhandahålla joint venture-bolaget tjänster såsom dels redovisning och administration rörande joint venture-bolaget, dels etablerings- och uthyrningsarbete, projektering av aktuella logistiklokaler, projektledning inför och under byggnation, drift, underhåll, förvaltning och utveckling av fastigheterna. Tjänsterna ska tillhandahållas mot en ersättning som motsvarar Castellums kostnad för utförande av arbetet, med tillägg av en marginal om 6 %. GHAB ska ges fullständig insyn i förvaltningsarbetets ekonomi, innebärande att Castellum ska tillämpa s.k. öppna böcker.

Bolagets förhållande till kommunala principer (aktieägaravtalet kap. 3)

Kommunallagen (KL) 10 kap. 4 § föreskriver att innan skötseln av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett delägt kommunalt bolag, ska fullmäktige se till att joint venture-bolaget blir bundet av de villkor som avses i 10 kap. 3 § KL i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt. Viktigt här är att notera att det inte är möjligt att ge fullmäktige samma inflytande som för de helägda bolagen, då denna typ av bolag verkar i en annan kontext än de rent kommunalägda. Genom de föreslagna principerna för hur joint venture-bolaget ska styras bedöms kriterierna i 10 kap. 3 § KL beaktas i sådan utsträckning som är rimligt utifrån ägarandelar och bolagens verksamhet.

GHAB har verkat för att säkerställa att joint venture-bolaget, så långt som det varit förenligt med Castellums förutsättningar som börsnoterat bolag på en konkurrensutsatt marknad, förhåller sig till de kommunala regler och styrdokument som gäller för bolagen i Göteborgs Stad. Det har gjorts dels genom bestämmelser i aktieägaravtalet, dels genom bolagsordningen samt genom ett förslag till Stadshus om att revidera ägardirektivet för GHAB. I aktieägaravtalet säkerställs att joint venture-bolaget och dess dotterbolag ska verka inom ramen för den kommunala kompetensen. Aktieägaravtalet innehåller också därför i 3 kap § 6 en bestämmelse som anges att Parterna är överens om att i rimlig omfattning utifrån joint venture-bolagets ägarbild tillämpa de för joint venture-bolagets och dess dotterbolags verksamhet, relevanta styrande dokument som gäller för GHAB. Detta förutsätter att dessa inte står i strid med lagstiftning, börskrav eller liknande som gäller för Castellum. Joint venture-bolaget och dess dotterbolag ska, i rimlig omfattning med hänsyn till verksamheten och ägarförhållandena, verka för transparens och insyn i bolagen utifrån de grunder som anges i 2 kap. tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen.

Det ska i detta sammanhang också noteras att de styrelserepresentanter som representerar GHAB i joint venture-koncernen, i sin egenskap av anställda i GHAB, i sin tur är bundna av samtliga regler och styrdokument som är tillämpliga på GHAB. GHAB:s bedömning är därför att såväl kommunfullmäktige och Stadshus i egenskap av ägare kommer att ges fullt tillräcklig insyn och inflytande över joint venture-bolagen, samt att viktiga principer och grundvärderingar som ska styra stadens bolag kommer att efterlevas även i denna bolagskoncern. Som framgått ovan föreslår GHAB därför även Stadshus gör en justering i GHAB:s ägardirektiv som ytterligare förstärker detta synsätt.

Styrelse och beslutsfattande (aktieägaravtalet kap. 7)

Joint venture-bolaget kommer att styras av en styrelse om 6 ledamöter, där vardera Part utser lika antal ledamöter. Som tidigare beskrivits består styrelsen enbart av tjänstemän från GHAB respektive Castellum. Castellum kommer att inneha VD-posten och GHAB innehar ordförandeposten. Denna avvägning stämmer väl med att Castellum till största del ansvarar för den löpande driften av bolaget. Ingen ersättning ska utgå till styrelseledamöter. Uppdragen ingår som en del i den löpande anställningen hos GHAB respektive Castellum. I förvaltningsavtalet som ska tecknas mellan joint venture-bolaget och Castellum regleras ersättning för de timmar Castellum tillhandahåller personal som utför VD-tjänster till joint venture-bolaget. VD:s uppdrag ska också tydligt definieras i en VD-instruktion. De styrelseledamöter som nomineras i denna hemställan utses för ett år i

taget. Därefter nomineras dessa årligen i ordning i GHAB:s styrelse, och beslutas av kommunfullmäktige på samma sätt som i GHAB:s övriga dotterbolag.

Beslut i särskilda frågor (aktieägaravtalet kap. 7 §§ 13–14)

Viktigare frågor kräver kvalificerad majoritet (4 av 6 ledamöter), såsom beslut om väsentliga investeringar eller avyttringar av tillgångar över 10 Mkr, upptagande av lån, fastställande och ändring av affärsplanen, ändring av aktiekapital, avvikelser från vinstutdelningspolicyn, förvärv eller avyttring av dotterbolag, tillskjutande av medel från aktieägarna samt likvidation.

Frågor på bolagsstämman kräver dessutom enighet mellan Parterna. Aktieägaravtalet innehåller också mekanismer för det fall att Parterna inte skulle kunna enas i någon fråga. Tex. kan en sådan fråga lyftas till styrelsen i respektive moderbolag.

Fullmäktiges ställningstagande i principiella frågor (aktieägaravtalet kap. 3 § 6 och kap. 7 § 17)

GHAB har så långt som det är möjligt och rimligt tillsett att bolagskoncernen ska verka inom ramarna för den kommunala kompetensen och i enlighet med styrande riktlinjer som gäller för övriga kommunala bolag i Göteborgs Stad. Detta slås fast såväl i aktieägaravtalet (där det bl.a. i p. 3.6 anges att bolaget ska verka inom den lagliga kompetensen för aktieägarna) som i bolagsordningen (där det finns inskrivet förbehåll om kommunfullmäktiges rätt att ta ställning till principiella frågor). I aktieägaravtalet anges därför också GHAB i egenskap av aktieägare inför vissa beslut är skyldig att inhämta ställningstagande från kommunfullmäktige. Det kan gälla sådana frågor som bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, som tex. avyttring el förvärv av bolag, likvidation, ändring av bolagsordning.

Vinstutdelning (aktieägaravtalet kap. 5)

Parterna är överens om att Bolaget ska ha en skuldsättningsgrad om maximalt 25 %. I den utsträckning Bolaget inte behöver kvarhålla medel med hänsyn taget till Bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och dess ställning i övrigt, ska Bolaget årligen dela ut hela föregående räkenskapsårs nettoresultat till Aktieägarna. Skuldsättningsgraden skall mätas på JV:ts koncernnivå enligt formeln: Skulder / Eget Kapital.

Rapportering och revision (aktieägaravtalet kap. 7 § 22)

Bolaget ska ha samma revisor som Castellum, vilket dock inte innebär att GHAB:s revisorer kommer att sakna insyn i revisionen av bolaget. Bolaget kommer på samma sätt som övriga av GHAB:s dotterbolag att ingå i den av revisorerna och lekmannarevisorernas årliga granskningen av GHAB-koncernen

Parternas bundenhet till samarbetet (förköpsklausuler och exitstrategi) (aktieägaravtalet kap. 8–9 & 23 samt bolagsordningen 14§)

Joint venture-partnern är vald efter en noggrann utvärdering och det ligger i GHAB:s intresse att skydda partnerskapet mot utomstående ägare. Detta har hanterats genom att skriva in förbud mot försäljning av aktier till utomstående, genom såväl så kallade förköps- och hembudsklausuler, såväl i aktieägaravtalet som bolagsordningen. I

aktieägaravtalets kap. 23 finns även en bestämmelse som innebär att ingen av Parterna har rätt att överlåta eller pantsätta aktieägaravtalet eller aktierna i bolagen utan medgivande från den andra Parten.

Aktieägaravtalet innehåller dessutom en 7-årig inlåsningsperiod under vilken båda Parter förbinder sig att stanna kvar i samarbetet och inte sälja sin andel i joint venture-bolaget (såvida någon Part inte begår väsentliga avtalsbrott eller hamnar på obestånd, då denna inlåsningsklausul upphör att gälla). Inlåsningsperioden är ett uttryck för Parternas vilja att samarbeta långsiktigt och i dagsläget ser Parterna att samarbetet kommer löpa över betydligt längre tid än den s.k. inlåsningsstiden.

Efter inlåsningsperioden äger den Part som önskar att avsluta samarbetet dock rätt att förfoga över sina aktier tex. genom försäljning. I aktieägaravtalets kap. 9 finns dock en bestämmelse om rätt till förköp som innebär att det finns en ovillkorlig skyldighet för den säljande Parten att först erbjuda den andra Parten att köpa dessa aktier. Först när den andra Parten har avstått från att nyttja sådant erbjudande om att köpa aktierna får dessa säljas till någon utomstående. På så sätt tillförsäkras GHAB också möjligheten att behålla rådighet över bolagen och den däri placerade marken. Bestämmelserna innehåller en procedurregler kring hur när sådant erbjudande ska göras och inom vilka tider som den andra aktieägaren måste besvara ett sådant förköpserbjudande. För Castellums del gäller att sådant svar ska ges inom 30 dagar om GHAB meddelar att vi önskar sälja våra aktier. Eftersom ett köp av Castellums aktier för GHAB dock utgör en fråga av principiell beskaffenhet har GHAB tillsett att det finns en särskild reglering i p. 9.5 som medger en längre svarsfrist för GHAB. GHAB:s frist att lämna bud på aktierna gäller tills 21 dagar efter kommunfullmäktiges beslut, dock max 6 månader, vilket är betydligt längre än Castellums 30 dagar. En längre svarstid, trots att den kommunala processen skulle kunna dra ut på tiden längre än så, skulle inte vara acceptabel för Castellum då det kraftigt skulle inskränka Castellums förfoganderätt av sina aktier.

Slutligen innehåller bolagsordningarna även en hembudsklausul som vilken försäkrar Parterna att för det fall att någon part säljer någon eller samtliga av sina aktier i GSAB till sådan part som denne inte äger rätt att sälja till, äger den kvarstående aktieägaren rätt att lösa in samtliga sådana aktier från köparen.

Inlösen ägarförändring (aktieägaravtalet kap. 11)

Aktieägaravtalet innehåller rätt att lösa in den andra aktieägarens aktier om denne begår ett väsentligt avtalsbrott eller blir insolvent. Vidare finns för GHAB en rätt att lösa in Castellums aktier i joint venture-bolaget om de börsnoterade aktierna skulle köpas upp av en större köpare i sådan omfattning att förutsättningarna för en avnotering på börsen kan vara uppfyllda. I korthet innebär aktuella börsregler att om en aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, har motsvarande 30 % av rösterna eller mer uppstår en s.k. budplikt vilket innebär att denne är skyldig att erbjuda övriga aktieägare inlösen av sina aktier. Om spridningsgraden på aktierna sjunker på så sätt att mindre än 75 % av aktierna är i allmänhetens ägo kan bolaget komma att tvingas till en avnotering. För det fall att ett sådant större uppköp skulle göras av en enskild aktieägare som därmed blir s.k. verklig huvudman⁶ och denna aktieägare är någon som GHAB inte skäligen kan godta som

⁶ En verklig huvudman är den eller de personer som ytterst äger eller kontrollerar exempelvis ett företag.

samarbetspartner, ges GHAB därför rätt att lösa ut Castellum genom att köpa upp samtliga aktier i joint venture-koncernen. En allt för strikt reglering rörande vilka som är ägare av Castellums aktier skulle inte vara rimlig givet att det är fråga om ett börsbolag, där Castellum själva inte kontrollerar vem som äger aktierna. Genom denna reglering tillförsäkras GHAB dock en möjlighet att säkra rådighet och kontroll över joint venture-koncernen om en enskild ägare som inte befinner sig vara en lämplig samarbetspart skulle inneha en större aktiepost.

Avtalstid och upplösande av samarbetet (aktieägaravtalet kap. 11 och 16)

Aktieägaravtalet löper till 2051 med en uppsägningstid om 18 månader, därefter löper avtalet vidare tre år i taget. Oaktat bestämmelserna om förköp och rätt att lösa in aktier kan Parterna, om de är eniga, välja att lösa upp samarbetet och likvidera bolagen. I sådant fall ska tillgångarna fördelas mellan Parterna utifrån deras ägarandel i bolagen.

Bolagsordningar

I detta ärende hemställer GHAB:s styrelse om att kommunfullmäktiges fastställer bilagda förslag på bolagsordningar gällande Halvorsäng Fastighets AB (joint venture-bolaget), Halvorsäng Holding AB (holdingbolaget som ska ligga som ett dotterbolag till joint venture-bolaget), samt en typ-bolagsordning som ska gälla för samtliga fastighetsbolag som successivt ska föras över till joint venture-koncernen. Slutligen ska kommunfullmäktige fastställa bolagsordning för det interna holdingbolag som ska ligga direkt under GHAB (och som kommer att fortsätta att vara ett helägt kommunalt bolag, dock utan verksamhet).

Bolagsordningar för joint venture-koncernens bolag

I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande (dnr 0747/21) i ärendet om principbeslutet om inrättande av ett joint venture anges följande gällande bolagsordningen för joint venture-koncernens bolag:

”För samtliga bolag som inrättas enligt föreslagen koncernstruktur ovan ska kommunfullmäktige fastställa bolagsordningar för respektive bolag. GHAB ska i utformningen av dessa tillse att bolagsordningarna följer följande ramar och att det i dessa anges att:

- JV-bolagets bolagsordning ska innehålla en verksamhetsbeskrivning där som innebär att bolaget ska direkt, genom innehav av aktier och andelar i andra företag, ha till föremål för sin verksamhet att bedriva och utveckla logistikfastigheter samt att bedriva därmed förenlig verksamhet och fullgöra uppgifter med anknytning härtil.*
- Bolagen ska bedrivas på affärsmässiga grunder.*
- Revisorer*
- Antal ledamöter ska uppgå till 4–6 stycken*
- Inget tillträde av ny aktieägare utan KF-beslut*
- Överlåtelseförbud (bestämmelse som begränsar aktieägares rätt att sälja aktierna till någon extern part)*
- Hembudsklausul (bestämmelsen ger ytterligare skydd för det fall att någon av parterna skulle bryta mot överlåtelseförbudet. Skulle sådan otillåten överlåtelse trots allt ske, är den tredje part som köpt aktierna skyldig att upplåta dem för försäljning till den part som fortfarande har kvar samtliga sina aktier”*

De nu föreslagna bolagsordningarna för joint venture-koncernens bolag uppfyller samtliga ovanstående punkter och följer i allt väsentligt stadens mall för de kommunala bolagens bolagsordningar. I verksamhetsändamålet har gjorts avvägningar utifrån att

bolaget delvis är ett kommunalt bolag och delvis ägt av ett börsnoterat bolag. Utgångspunkten är att de helägda kommunala bolagen inte ska drivas med vinstsyfte, vilket ett börsnoterat bolag av naturliga skäl däremot ska göra. Parterna har här gjort en avvägning i vilken man enats om att bolagen ska drivas på affärsmässiga grunder, men dock inom den lagliga kompetensen för respektive ägare. Samma modell har använts i tidigare joint venture-bolag mellan kommun och privat aktör⁷. I bolagsordningarna för joint venture-bolagen har även föreskrivits att bolagen ska bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Ett sådant förtydligande finns även i aktieägaravtalets kap. 7 § 17.

Bolagsordning för holdingbolag under GHAB

Den föreslagna bolagsordningen för det holdingbolag som ska placeras som ett helägt bolag mellan GHAB och fastighetsbolagen följer i sin helhet den struktur för bolagsordningar som arbetats fram inom Stadshus. Bolaget kommer inte att driva någon aktiv verksamhet, utan avsikten är att detta bolag ska äga aktierna till fastighetsbolagen innan dessa successivt förts över till joint venture-koncernen.

Konkurrensrättsprocessen

GHAB beskrev i föregående ärende att bildandet av gemensam bolagskoncern med hänsyn till Parternas omsättning, som överstiger de svenska omsättningströsklarna för förvärvsanmälan om 200 Mkr per part, och 1 Mdr sammanlagt, högst sannolikt behöver anmälas till Konkurrensverket. Parterna kommer av allt att döma däremot inte upp till trösklarna för en anmälan till EU-kommissionen.

Utöver omsättningskravet ska två ytterligare kriterier vara uppfyllda för att en anmälan ska behöva göras. Så är fallet om bolaget kommer att vara gemensamt kontrollerat, samt självständigt fungerande.

Vid ett 50/50-ägande är gemensam kontroll (dvs att vardera parten har veto i viktiga frågor i verksamheten) utgångspunkten. Om transaktionen skulle resultera i ensam kontroll skulle bedömningen av anmälningsplikt ta som utgångspunkt den förvärvande partens omsättning, liksom den verksamhet eller de tillgångar som övertas från den icke-kontrollerande parten, om denna/dessa kan tillskrivas en omsättning. Parternas aktieägaravtal är i detta fall skrivet med avsikten att joint venture-bolaget ska vara gemensamkontrollerat.

Ett självständigt fungerande bolag är ett bolag som ges förutsättningar att agera oberoende av ägarföretagen på medellång sikt. Typexemplet på ett icke självständigt fungerande gemensamt företag är en avknoppad tidigare intern företagsfunktion – exempelvis IT eller HR – som fortsätter att endast tillhandahålla tjänster till ägarföretaget/n, utan någon plan att sälja till andra kunder på sikt. Företaget anses då vara alltför beroende av ägarna som kunder för att anses självständigt fungerande. Joint venture-bolaget kommer att använda personal från sina ägarföretag och grunda sig i långfristiga tjänsteleverantörsavtal mellan joint venture-bolaget och ägarna. Vid denna bedömning tas hänsyn till om avtalen ingås på armslängds avstånd, samt om motsvarande tjänster hade kunnat köpas in från tredje parter.

⁷ Stockholms Stads samarbetet med Fortum Power and Heat AB i Stockholm Exergi AB

Joint venture-bolaget har en begränsad bemanning och styrs till stor del i praktiken av sina ägarbolag, vilket tyder på att bolaget inte skulle vara självständigt fungerande. Samtidigt kommer bolaget att äga samtliga fastighetsbolag och avtal tecknas med externa kunder i detta bolag. Den sammanvägda bedömningen lutar åt att det är fråga om ett självständigt fungerande bolag som utifrån ovanstående kriterier kan omfattas av anmälningsskyldighet.

Anmälningsskyldighetsförfarandet

GHAB:s preliminära bedömning om att bolaget sannolikt bör anmälas till Konkurrensverket kvarstår därmed. Parterna har dock efter avstämning med externa experter bedömt att detta inte bör medföra några timing- eller kostnadsimplikationer. Parternas verksamhet innebär att de kommer att tillföra ny kapacitet till marknaden genom uppförandet av nya logistiklokaler, och det finns därtill ett antal andra aktörer med betydande kapacitet, både i det direkta närområdet och i Göteborgsregionen. Man kan troligen förvänta sig en enkel prövning vid Konkurrensverket. En förvärvsanmälan kan förberedas och ges in så snart det står relativt klart att affären kommer att bli av. Prövningstiden i en sk fas 1, som man kan räkna med räcker i det här fallet, är upp till 25 arbetsdagar. Det finns med andra ord ofta goda förutsättningar att få till stånd ett snabbt godkännande, som inte bör försena transaktionsplaneringen.

AKTIEÄGARAVTAL

Mellan

Göteborgs Hamn AB

och

Castellum AB (publ)

avseende

[Halvorsäng Fastighets AB]

[datum] 2021

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DEFINITIONER.....	5
2	AKTIERNA	6
3	BOLAGETS VERKSAMHET.....	6
4	ETABLERING AV BOLAGET	7
5	FINANSIERING M.M.....	8
6	FÖRHÅLLET TILL REGELVERK FÖR OFFENTLIG UPPHANDLING	8
7	BOLAGSSTYRNING	8
8	FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER UNDER INLÅSNINGSPERIOD	13
9	FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER EFTER INLÅSNINGSPERIOD.....	13
10	KONCERNINTERNA AKTIEÖVERLÅTELSE.....	14
11	INLÖSEN	15
12	VÄRDERING	16
13	KONKURRENS	17
14	SEKRETESS.....	17
15	LAGEN OM HANDELSBOLAG OCH ENKLA BOLAG	18
16	AVTALSTID.....	18
17	FÖRBINDELSE ATT FÖLJA AVTALET	18
18	MEDDELANDE.....	19
19	FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR.....	19
20	PASSIVITET.....	19
21	RUBRIKER.....	19
22	BESTÄMMELSES OGILTIGHET OCH TOLKNINGSFÖRETRÄDE	19
23	ÖVERLÅTELSE	20
24	AVTALETS GILTIGHET	20
25	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER.....	20

BILAGOR

BILAGA 1 KONCERN- OCH TRANSAKTIONSSTRUKTUR

BILAGA 2 BOLAGSORDNING BOLAGET

Detta aktieägaravtal och samtliga bilagor därtill ("**Avtalet**") har denna dag ingåtts mellan;

- 1) **Göteborgs Hamn AB**, org. nr 556008–2553, Emigrantvägen 2B, 414 63 Göteborg ("**GHAB**"), och;
- 2) **Castellum AB (publ)** org. nr 556475–5550, Box 2269, 403 14 Göteborg ("**Castellum**")

GHAB och Castellum är gemensamt benämnda "**Aktieägarna**" och enskilt "**Aktieägare**".

BAKGRUND

- (A) Göteborgs Hamn är Skandinavians största hamn. GHAB har till uppgift att underhålla, utveckla och marknadsföra hamnen, och ägs till fullo av Göteborgs Stad genom moderbolaget Göteborgs Stadshus AB.
- (B) Castellum är ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag som har som specialitet att utveckla och förvalta fastigheter för myndigheter och näringslivet. Castellum har mångårig erfarenhet av att utveckla och förvalta logistikfastigheter med effektiva godsflöden.
- (C) Mål och strategi för markutveckling i Halvorsäng tar sin utgångspunkt i marknaden, konkurrensläget och hamnens markinnehav för logistikbyggnation och har målsättningen att genom projektering, byggnation och erbjudande av högeffektiva logistiklokaler medverka till ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav i Göteborgsregionen. Det aktuella området omfattar ca 270 000 kvm uppdelat på tre delområden ("**Områdena**"). Områdena utgör del av fastigheten Biskopsgården 830:812 som indirekt ägs av GHAB. I Områdena avser Aktieägarna bilda flera separata fastigheter ("**Fastigheterna**"), som var och en ska ägas av ett fastighetsbolag ("**Fastighetsbolagen**"). På Fastigheterna ska sedan uppföras logistiklokaler. För uppförda logistiklokaler är avsikten att teckna hyresavtal med verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom generera direkt och indirekt gods över kaj.
- (D) Aktieägarna har beslutat att bilda det gemensamma joint venture-bolaget vars företagsnamn ska vara [Halvorsäng Fastighets AB] ("**Bolaget**") i syfte att utveckla och bygga högeffektiva logistiklokaler på Halvorsäng samt att hyra ut och förvalta dessa.
- (E) Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag - förvärva, projektera, uppföra byggnader på, hyra ut, förvalta och utveckla och försälja fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.
- (F) Aktieägarnas intentioner är att det gemensamma ägandet och förvaltandet av Fastigheterna ska vara långsiktigt, och syftet är inte att sälja Fastigheterna/ Fastighetsbolagen när logistiklokalerna är uppförda.
- (G) Avtalet ska styra och reglera principerna för Aktieägarnas ägande och bedrivande av verksamheten i Bolaget och/eller, i förekommande fall, Bolagets dotterföretag och dotterdotterföretag ("**Dotterbolagen**"). Vad som stadgas i detta Avtal ska i tillämpliga delar och beroende på hur verksamheten organiseras och bedrivs anses tillämpligt i förhållande till såväl Bolaget som, i förekommande fall, Dotterbolagen.

- (H) Koncern- och transaktionsstrukturen rörande Bolaget och Dotterbolagen samt hur dessa ska etableras framgår av Bilaga 1.
- (I) Parterna har enats om att det sammanlagda markvärdet för Fastigheterna uppgår till 845 Mkr och att GHAB:s tillskott till Bolaget ska motsvara detta belopp samt att Castellum ska lämna motsvarande tillskott i form av kontanta medel, allt i enlighet med vad som framgår av bilaga 1.

1 DEFINITIONER

I detta Avtal ska nedanstående uttryck ha följande innebörd:

”Affärsplanen”	avser av Aktieägarna vid var tid antagen affärsplan - vid detta Avtals undertecknande daterad den [datum] 2021 - vilken ska spegla Aktieägarnas gemensamma viljeinriktning avseende Bolagets framtida utveckling med beaktande av att densamma löpande och på årlig basis anpassas till vid var tid rådande marknadsförutsättningar.
”Aktieägare/Aktieägarna”	avser samtliga parter som anges i ingressen till detta Avtal.
”Aktiebolagslagen”	avser Sveriges vid varje tidpunkt gällande aktiebolagslag, för närvarande aktiebolagslagen (2005:551).
”Aktierna”	definieras i punkt 2 nedan.
”Avtalet”	avser detta aktieägaravtal och samtliga bilagor därtill.
”Bolaget”	definieras i punkt (D) i Avtalets bakgrund ovan.
”Dotterbolagen”	definieras i punkt (G) i Avtalets bakgrund ovan.
”Erbjudande Aktieägare”	definieras i punkt 9.1 nedan.
”Fastigheterna”	definieras i punkt (C) i Avtalets bakgrund ovan.
”Fastighetsbolag”	definieras i punkt (C) i Avtalets bakgrund ovan.
”Förköpserbjudande”	definieras i punkt 9.2 nedan.
”Förköpsberättigad Aktieägare”	definieras i punkt 9.1 nedan.
”Förköpsfristen”	definieras i punkt 9.2 nedan.
”Inlåsningsperioden”	definieras i punkt 8 nedan.
”Koncernorganet”	definieras i punkt 10.1 nedan.

”Områdena”	definieras i punkt (C) i Avtalets bakgrund ovan.
”SCC”	definieras i punkt 25.2 nedan.
”Styrelsen”	avser styrelsen för Bolaget från tid till annan.
”Tillträdet”	definieras i punkt 24 nedan.
”Verksamheten”	avser den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt detta Avtal och definieras i punkt 3.1 nedan.
”Värderingsinstitut”	definieras i punkt 12.1 nedan.

2 AKTIERNA

Efter att Tillträdet har skett är aktierna i Bolaget (**”Aktierna”**) fördelade mellan Aktieägarna enligt följande:

Aktieägare	Aktier och röster	Procent
Castellum AB (publ)	500	50 %
Göteborgs Hamn AB	500	50 %
Totalt	1 000	100 %

3 BOLAGETS VERKSAMHET

- 3.1 Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag - förvärva, projektera, uppföra byggnader på, hyra ut, förvalta och utveckla och försälja fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Aktieägarna har som gemensamt syfte med ägandet av Bolaget att etablera koncernstrukturen genom Dotterbolagen i enlighet med Bilaga 1, att utveckla, projektera och bygga logistiklokaler på Fastigheterna, samt att teckna hyresavtal för dessa logistiklokaler med verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom generera direkt och indirekt gods över kaj. Verksamheten enligt denna punkt 3.1 benämns härafter som **”Verksamheten”**.
- 3.2 Avsikten med detta Aktieägaravtal är att GHAB och Castellum, som jämbördiga parter, långsiktigt ska samarbeta i egenskap av ägare till 50 % vardera av Aktierna.
- 3.3 Varje Aktieägare förbinder sig att på såväl bolagsstämmor i Bolaget, i Bolagets styrelse (**”Styrelsen”**) samt i övrigt direkt och indirekt verka för Bolagets bästa och för att bestämmelserna i detta Avtal respekteras.
- 3.4 Bolagets avtal med Aktieägarna ska ingås på armslängds avstånd och, i den utsträckning det är tillämpligt, på i allt väsentligt samma kommersiella villkor för båda Aktieägarna. Aktieägarna är överens om att Bolaget och Castellum ska ingå ett förvaltningsavtal genom vilket Castellum ska tillhandahålla Bolaget tjänster avseende kund- och marknadsanalys, etablerings- och uthyrningsarbete från tidig fas till

undertecknande av hyresavtal, projektering av aktuella logistiklokaler, projektledning inför och under byggnation, drift, underhåll, förvaltning och utveckling av fastigheterna samt redovisning och administration rörande Bolaget och dess verksamhet. Tjänsterna ska tillhandahållas mot en ersättning som motsvarar Castellums kostnad för utförande av arbetet, med tillägg av en marginal om 6 %. Ett motsvarande förvaltningsavtal ska ingås mellan Bolaget och GHAB beträffande GHAB:s tillhandahållande till Bolaget av tjänster avseende kund- och marknadsanalys samt etablerings- och uthyrningsarbete. Båda Aktieägarna ska ges fullständig insyn i förvaltningsarbetets ekonomi, innebärande att Aktieägarna ska tillämpa s.k. öppna böcker.

- 3.5 Bolagets bolagsordning har den lydelse som framgår av Bilaga 2, med de framtida ändringar av bolagsordningen som beslutats enligt punkt 7.16(i) nedan. Vid bristande överensstämmelse mellan innehållet i bolagsordningen och detta Avtal ska - i relationen mellan Aktieägarna - Avtalets bestämmelser ha företräde.
- 3.6 Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enlighet vad som framgår av detta Avtal, bolagsordningen, Affärsplanen och antagen budget för Bolagets verksamhet, allt i enlighet med den lagliga kompetensen för Aktieägarna. Aktieägarna är överens om att i rimlig omfattning utifrån Bolagets ägarbild tillämpa de för Bolagets och Dotterbolagens verksamhet, relevanta styrande dokument som gäller för GHAB. Detta förutsätter att dessa inte står i strid med lagstiftning, börskrav eller liknande som gäller för Castellum. Bolaget och dess dotterbolag ska, i rimlig omfattning med hänsyn till verksamheten och ägarförhållandena, verka för transparens och insyn i Bolagen utifrån de grunder som anges i 2 kap. tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen.

4 ETABLERING AV BOLAGET

- 4.1 Aktieägarna åtar sig att snarast möjligt efter undertecknandet av detta Avtal etablera den koncernstruktur som framgår av Bilaga 1 och vidta de transaktioner som framgår av nämnda bilaga i syfte att etablera koncernstrukturen. Beslut om när överlåtelse av respektive Fastighetsbolag till Bolaget ska genomföras - och därigenom tidpunkten för tillskott av reverser och kapital från Aktieägarna - fattas av Styrelsen i enlighet med vad som stadgas i punkt 7.13(ix) och 7.13(x) nedan.
- 4.2 Aktieägarna är överens om att Bolaget ska vara nybildat och att det inte ska ha bedrivit någon tidigare verksamhet, vilket innefattar att Bolaget kan vara ett nyligen införskaffat lagerbolag. Aktieägarna är också överens om att samma princip ska gälla för Dotterbolagen.
- 4.3 Bolagets exploatering av Områdena regleras i Bilaga 1 och Affärsplanen, inom de ramar som anges i detta Avtal.
- 4.4 Styrelsen i Bolaget ansvarar omgående efter att den tillträtt och strukturen enligt ovan är etablerad, för att ta fram en budget för Bolagets verksamhet. Styrelsen ansvarar därefter för att årligen under det fjärde kvartalet ta fram en budget för nästkommande verksamhetsår, vilken ska antas enligt punkt 7.13(v).

5 FINANSIERING M.M.

- 5.1 Verksamheten ska finansieras genom eget kapital samt i övrigt genom internt genererade medel och/eller upplåning från externa välrenommerade långivare, i den utsträckning annat inte framgår av detta Avtal, inklusive Affärsplanen.
- 5.2 Utöver vad som framgår av detta Avtal, inklusive Affärsplanen, och Aktiebolagslagen i tillämpliga delar har Aktieägarna inte några ekonomiska förpliktelser gentemot Bolaget. Sålunda är Aktieägarna inte skyldiga att, utöver vad som framgår av detta Avtal, inklusive Affärsplanen, och Aktiebolagslagen, tillhandahålla kapital eller lån till Bolaget, ingå borgen eller åta sig annat ekonomiskt ansvar för Bolaget.
- 5.3 Vid nyemission ska Aktieägare ha den företrädesrätt till nyteckning som följer av Aktiebolagslagen och bolagsordningen.
- 5.4 Parterna är överens om att Bolaget ska ha en skuldsättningsgrad¹ om maximalt 25 %. I den utsträckning Bolaget inte behöver kvarhålla medel med hänsyn taget till Bolagets investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och dess ställning i övrigt, ska Bolaget årligen dela ut hela föregående räkenskapsårs nettoresultat till Aktieägarna.

6 FÖRHÅLLET TILL REGELVERK FÖR OFFENTLIG UPPHANDLING

Aktieägarna är eniga i att Bolaget inte lyder under skyldigheten att tillämpa upphandlingslagstiftningen vid Bolagets anskaffning av varor, tjänster och byggtreprenader m.m.

7 BOLAGSSTYRNING

STYRELSE OCH VD

- 7.1 Styrelsen ska bestå av 6 ledamöter med 2 suppleanter utsedda på bolagsstämman. Aktieägarna förbinder sig att tillse att av dem nominerade styrelseledamöter och suppleanter iakttagit bestämmelserna i detta Avtal. En styrelsesuppleant som nominerats av en Aktieägare får bara ersätta styrelseledamoten som nominerats av samma Aktieägare.
- 7.2 Av Styrelsens ledamöter ska Aktieägarna äga rätt att nominera 3 styrelseledamöter respektive 1 suppleant vardera. Aktieägares rätt att nominera styrelseledamöter och suppleanter omfattar också en rätt för samma Aktieägare att när som helst begära att en av sådan Aktieägare nominerad styrelseledamot eller suppleant entledigas. När en

¹ Skuldsättningsgraden skall mätas på JV:ts koncernnivå enligt formeln: Skulder / Eget Kapital.

styrelseledamot eller suppleant som nominerats av Aktieägare utträtt ur Styrelsen eller entledigats, oavsett skäl, ska den Aktieägare som nominerat personen inom skälig tid nominera en efterträdare.

- 7.3 Styrelsens ledamöter och suppleanter ska bestå av tjänstemän anställda av respektive Aktieägare.
- 7.4 Ordförande och vice ordförande i Styrelsen utses av Aktieägarna för ett år i taget, varvid GHAB äger rätt att nominera styrelseordföranden. Castellum ska äga rätt att nominera vice ordförande.
- 7.5 Styrelsens ordförande ska inte ha utslagsröst. Aktieägarna förbinder sig att på bolagsstämma rösta för val av nominerade styrelseledamöter.
- 7.6 Styrelsemöten i Bolaget ska hållas minst 4 gånger per år samt därutöver senast 2 veckor efter det att någon av Aktieägarna till Styrelsens ordförande framställt begäran därom. Styrelsen är, om inte annat framgår av punkt 7.13 nedan, beslutsför om mer än hälften av styrelseledamöterna är närvarande, varav minst två styrelseledamöter nominerade av respektive Aktieägare. Suppleanter har inte rätt att delta i Styrelsens sammanträden om inte suppleanten ersatt en ordinarie styrelseledamot.
- 7.7 Till styrelsesammanträden ska samtliga styrelseledamöter kallas. Kallelse, förslag till dagordning, rapporter samt skriftligt underlag för beslut ska utsändas av VD senast en vecka före styrelsesammanträdet. Om ärende måste avgöras på extra sammanträde, ska verkställande direktören, om möjligt, tillställa styrelsens ledamöter och suppleanter skriftligt underlag med förslag till beslut senast två dagar före det extra styrelsemötet.
- 7.8 VD utses av Styrelsen och nomineras av Castellum. För giltigt beslut om utseende av VD krävs att samtliga stämموvalda styrelseledamöter är eniga om beslutet. VD ska entledigas om så begärs av samtliga styrelseledamöter som nominerats av en av Aktieägarna.
- 7.9 VD ska ha operativt ansvar för Bolaget och Verksamheten. VD ska rapportera till Styrelsen. I den mån VD i ett enskilt fall har kontakt direkt med en Aktieägare, ska VD tillse att båda Aktieägarna så snabbt som skäligen är möjligt erhåller samma information.
- 7.10 Styrelseledamöters och VD:s eventuella sidouppdrag utanför respektive Aktieägares verksamhet, inkluderat styrelseuppdrag, ska godkännas av Styrelsen.
- 7.11 Ingen ersättning ska utgå till styrelseledamöterna. Uppdraget ingår som en del i den löpande anställningen hos respektive Aktieägare.

BOLAGSSTÄMMA

- 7.12 Bolagsstämma ska hållas på den ort där Bolaget har registrerat säte eller på annan plats som Styrelsen beslutar. Alla beslut ska fattas med enkel majoritet, såvida annat inte följer av lag, bolagsordningen eller detta Avtal.

BESLUT I SÄRSKILDA FRÅGOR

- 7.13 För giltigt beslut i nedan angivna frågor krävs styrelsebeslut med kvalificerad majoritet genom att minst 4 av Styrelsens 6 bolagsstämموvalda ledamöter är eniga om beslutet. Styrelsen är i beslut rörande dessa frågor beslutsför endast under förutsättning att samtliga bolagsstämموvalda ledamöter är närvarande, vilket dock inte ska gälla i fråga om beslut enligt punkt 7.13(viii) nedan om jäv/intressekonflikt föreligger för viss styrelseledamot.
- (i) Beslut om investering till belopp som för Bolaget innebär åtagande överstigande 10 000 000 kr, om inte investeringen följer av Affärsplanen eller antagen budget för Bolagets verksamhet.
 - (ii) Beslut om avyttring av tillgångar till ett marknadsvärde överstigande 10 000 000 kr.
 - (iii) Beslut om upptagande av lån, inklusive leasing, sale och leaseback, partnerfinansiering eller annat engagemang, i andra fall än vid omsättning av befintlig kredit, om lånet eller krediten överstiger 10 000 000 kr, om inte åtagandet följer av Affärsplanen eller antagen budget för Bolagets verksamhet.
 - (iv) Beslut om ställande av säkerhet som överstiger 10 000 000 kr, om inte åtagandet följer av Affärsplanen eller antagen budget för Bolagets verksamhet.
 - (v) Fastställande av Affärsplanen och budget för Bolagets verksamhet, inklusive löpande revideringar och anpassningar därav.
 - (vi) Beslut om väsentlig omorganisation av Bolaget (inklusive koncernen där Bolaget är moderbolag), dess strategi och inriktning samt hur dessa beslut ska implementeras.
 - (vii) Ingående av avtal/överenskommelser, vilka - oavsett kontraktsvärdet - är av strategisk eller principiell betydelse för Verksamheten.
 - (viii) Avtal eller förändring av avtal mellan Bolaget å ena sidan och å andra sidan någon av Aktieägarna, någon av Aktieägarnas ägare eller bolag som kontrolleras av någon av Aktieägarna eller någon av Aktieägarnas ägare, med undantag för i Verksamheten sedvanliga avtal av standardkaraktär.
 - (ix) Beslut om förvärv av Fastighetsbolag i samband med exploatering av Områdena.
 - (x) Beslut om tillskjutande av medel (innefattande Områdena) från Aktieägarna till Bolaget i samband med exploatering av Områdena.
 - (xi) Beslut om avyttring av Fastighetsbolag.
- 7.14 Om beslut inte kan fattas i fråga som angivits i punkt 7.13 ovan ska frågan bordläggas för att bereda Aktieägarna rimlig tid för ytterligare konsultationer. Styrelsen ska inom trettio dagar från det aktuella styrelsemötet hålla ett nytt styrelsemöte för att diskutera frågan. Om Styrelsen vid det nya styrelsemötet återigen inte kan fatta beslut i frågan ska bestämmelserna i punkt 7.18 nedan gälla.

- 7.15 Skulle någon eller några av de bolagsstämmovalda styrelseledamöterna inte kunna deltaga vid visst styrelsemöte för beslut enligt punkterna 7.13 och 7.14 ovan ska Styrelsens ordförande kalla till nytt styrelsemöte att hållas minst 7 och högst 28 dagar senare. Skulle någon ledamot inte kunna delta vid detta nya styrelsemöte är Styrelsen trots detta beslutsför, varvid för giltigt beslut reglerna i 8 kap. 22 § Aktiebolagslagen ska äga tillämpning.
- 7.16 För giltigt beslut i följande frågor rörande Bolaget ska - oavsett vad Aktiebolagslagen eller bolagsordningen stadgar - vid bolagsstämman, enighet föreligga mellan Aktieägarna:
- (i) Ändring av bolagsordningen.
 - (ii) Fastställande av årsredovisning.
 - (iii) Beslut om vinstutdelning som avviker från vad som stadgas i detta Avtal.
 - (iv) Ändring av Bolagets aktiekapital och beslut om emission av aktier, konvertibler, teckningsoptioner eller andra värdepapper som kan berättiga till ägande av aktier i Bolaget eller andel i vinst, eller annat motsvarande erbjudande till Aktieägare eller andra.
 - (v) Beslut om ansökan om frivillig likvidation av Bolaget (som inte sker i en sådan situation som anges i punkt 7.19, varvid de särskilda bestämmelserna i nämnda punkt äger företräde).

GHAB:S SKYLDIGHET ATT INHÄMTA STÄLLNINGSTAGANDE FRÅN KOMMUNFULLMÄKTIGE I VISSA FRÅGOR

- 7.17 Aktieägarna är införstådda med att GHAB i egenskap av Aktieägare inför vissa beslut är skyldig att inhämta ställningstagande från kommunfullmäktige. Detta gäller när frågorna bedöms vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt med hänsyn till Bolagets verksamhet och frågornas art. I 7.13 kan t.ex. punkterna (ix) – (xi) utgöra exempel på sådana frågor.

OENIGHET VID BESLUT RÖRANDE SÄRSKILDA FRÅGOR

- 7.18 Om beslut inte kan fattas beträffande en fråga enligt bestämmelserna i punkterna 7.13-7.15 (särskilda styrelsebeslut) respektive punkt 7.16 (särskilda stämmobeslut) ovan ska Aktieägarna i positiv anda diskutera hur man på bästa sätt löser den uppkomna situationen. Om sådan diskussion inte leder till att frågan kan lösas inom 30 dagar från den dag då frågan var föremål för styrelsebehandling eller stämmobehandling ska den,

efter begäran av Aktieägare, hänskjutas till en kommitté bestående av en representant från var och en av Aktieägarnas högsta ledning för samråd².

- 7.19 Har fråga hänskjutits till nämnda kommitté för samråd enligt punkt 7.18 ovan, och de två representanterna för Aktieägarna inte har kunnat enas inom 180 dagar från hänskjutandet, så ska Aktieägarna tillse att Bolaget likvideras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser och att Bolagets tillgångar ska fördelas mellan Aktieägarna i enlighet med deras pro-rata innehav av Aktierna. För det fall att Bolagets tillgångar inte, i samförstånd mellan Aktieägarna och likvidatorn, kan fördelas mellan Aktieägarna så ska likvidatorn anses ha blivit instruerad av Aktieägarna att försälja Bolagets tillgångar med målet att (i) undvika att Bolaget bryter mot några åtaganden enligt avtal med tredje part som kan leda till väsentlig skada för Bolaget och (ii) försäljningen genomförs på ett sätt som till största möjliga mån undviker värdeförstoring. Aktieägarna ska utse en likvidator från en oberoende välrenommerad revisions- eller advokatbyrå. Om Aktieägarna inte kan enas om likvidator ska Aktieägarna hänskjuta frågan till Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut, som ska utse en likvidator hos en oberoende revisions- eller advokatbyrå. När likvidationen är slutförd så ska Avtalet upphöra att gälla i enlighet med punkt 16.3 nedan.

ARBETSORDNING M.M.

- 7.20 Styrelsen ska årligen anta en arbetsordning för sitt arbete. Vidare ska en VD-instruktion upprättas för VD:s arbete och rapportering till Styrelsen.

FIRMATECKNING

- 7.21 Bolagets firma ska tecknas av Styrelsen i sin helhet eller av två styrelseledamöter i förening, varav Aktieägarna ska ha utsett en vardera. VD tecknar Bolagets firma inom den löpande förvaltningen.

RAPPORTERING OCH REVISION

- 7.22 Castellum är ett börsbolag och har särskilda krav att uppfylla i förhållande till redovisning och revision. GHAB är ett kommunalt bolag och har särskilda krav att uppfylla i förhållande till kommunstyrelse och kommunfullmäktige i form av rapportering och insyn. Mot den bakgrunden har Aktieägarna överenskommit att Bolaget ska ha rapporteringssystem och rutiner för rapportering till Aktieägarna som medger att Castellum och GHAB erhåller sådan finansiell information som erfordras, enligt de rutiner som gäller för respektive Aktieägare, samt att Bolaget ska ha samma revisor som Castellum.

² För GHAB avses i detta fall GHAB:s styrelse.

RÄTT TILL INSYN I BOLAGETS VERKSAMHET

- 7.23 Aktieägare ska delge varandra på styrelsemöte, eller annars, all information om Bolaget som Aktieägare har tillgång till.
- 7.24 Aktieägare äger rätt att, på kontorstid och till egen kostnad, få del av och kopiera alla handlingar rörande Bolaget som innehas av Bolaget. Denna rätt får utövas av styrelseledamot eller annan person utsedd av Aktieägaren. Aktieägare svarar för att den person som utsetts att ta del av dokumentationen behandlar denna som konfidentiell information enligt punkten 14 nedan.

TILLHANDAHÅLLANDE AV TJÄNSTER TILL BOLAGET

- 7.25 Aktieägarna är eniga om att transaktioner mellan Bolaget å ena sidan och å andra sidan någon av Aktieägarna, någon av Aktieägarnas ägare eller bolag som kontrolleras av någon av Aktieägarna eller någon av Aktieägarnas ägare, ska ske på strikt marknadsmässiga villkor om annat inte uttryckligen avtalas mellan Aktieägarna, och ske på armslängds avstånd, ifall sådana marknadsmässiga villkor inte finns att tillgå.

FÖRSÄKRING

- 7.26 Aktieägarna ska tillse att Bolaget upphandlar ett försäkringskydd av sedvanlig karaktär för Verksamheten, innefattande styrelseansvarsförsäkring.

8 FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER UNDER INLÅSNINGSPERIOD

Under en period om 7 år från dagen för detta Avtal ("**Inlåsningsperioden**") har Aktieägare rätt att förfoga över sina Aktier i enlighet med punkt 10 nedan, men i övrigt inte rätt att överlåta sina Aktier. Efter utgången av Inlåsningsperioden äger Aktieägare att förfoga över sina Aktier i enlighet med punkt 9 nedan.

9 FÖRFOGANDE ÖVER AKTIER EFTER INLÅSNINGSPERIOD

- 9.1 Om Aktieägare efter utgången av Inlåsningsperioden önskar avyttra sina Aktier föreligger en ovillkorlig skyldighet för den Aktieägaren ("**Erbjudande Aktieägare**") att först erbjuda alla (men inte bara vissa av) sina Aktier till den andra Aktieägaren ("**Förköpsberättigad Aktieägare**") i enlighet med punkterna 9.1 - 9.8 nedan.
- 9.2 Erbjudande Aktieägare ska översända ett skriftligt erbjudande ("**Förköpserbjudande**") till Förköpsberättigad Aktieägare att förvärva Erbjudande Aktieägares Aktier för en köpeskilling motsvarande dess marknadsvärde. Förköpserbjudandet ska innehålla pris, och i förekommande fall gjord värdering, samt uppgifter om andra villkor för förvärvet. Förköpsberättigad Aktieägare ska inom 30 dagar från det att priset för Erbjudande Aktieägares Aktier fastställts enligt punkt 9.3 nedan ("**Förköpsfristen**") genom skriftligt meddelande ange om Förköpsberättigad Aktieägare önskar förvärva

Erbjudande Aktieägares Aktier. Om Förköpsberättigad Aktieägare önskar förvärva Erbjudande Aktieägares Aktier ska skriftligt avtal träffas och tillträde ska ske inom 30 dagar från sådant avtals undertecknande om inte Aktieägarna överenskommer annat.

- 9.3 Om Aktieägarna inte inom 30 dagar från att Förköpserbudandet mottogs kommit överens om priset för Erbjudande Aktieägares Aktier ska priset fastställas till dess marknadsvärde såsom de värderats enligt punkt 12 nedan.
- 9.4 I den mån den Förköpsberättigade Aktieägaren inte inom Förköpsfristen förklarat sig villig att förvärva Erbjudande Aktieägares Aktier, får Erbjudande Aktieägare under en period av 120 dagar därefter, bjuda ut och sälja alla (men inte bara vissa av) sina Aktier till tredje man på samma villkor som erbjudits Förköpsberättigad Aktieägare, med de begränsningar som följer av punkt 9.6 nedan.
- 9.5 För det fall att Castellum är Erbjudande Aktieägare och GHAB önskar förvärva Aktier enligt ovan, ska dock sådant meddelande som anges i punkt 9.2 ovan förbehållas godkännande av Göteborgs Stads kommunfullmäktige. Om Castellum har erhållit sådant meddelande inom 30 dagar från det att priset för Erbjudande Aktieägares Aktier fastställts enligt punkt 9.3 ovan ska Förköpsfristen istället löpa ut 21 dagar efter beslut i kommunfullmäktige, dock senast 6 månader från det att Castellum i egenskap av Erbjudande Aktieägare har lämnat ett Förköpserbudande.
- 9.6 Om Aktieägares Aktier övergår till tredje man är den överlåtande Aktieägaren skyldig att se till att förvärvaren lämnar en skriftlig bekräftelse till den andra Aktieägaren om att förvärvaren till alla delar inträder i detta Avtal i den överlåtande Aktieägarens ställe. Därvid ska den överlåtande Aktieägaren se till att tillträdande part genom undertecknande av tillträdesavtal, tillsammans med kvarvarande och lämnande Aktieägare, bekräftar att förvärvaren blivit part till Avtalet. Överlåtande Aktieägare kvarstår som part till detta Avtal till dess tillträdande part genom undertecknande av behöriga firmatecknare tillträtt detta Avtal i alla delar.
- 9.7 Förköp enligt ovan eller förvärv av tredje man förutsätter att sådant förköp/förvärv innefattar att Förköpsberättigad Aktieägare eller sådan tredje man samtidigt med betalningen för Aktierna löser och övertar sådan Erbjudande Aktieägares samtliga eventuella aktieägarlån till nominellt belopp samt upplupen ränta.
- 9.8 Aktieägares förköpsrätt enligt punkterna 9.1 - 9.8 ovan ska inte vara tillämplig om överlåtelse av Aktier ska ske i enlighet med annan bestämmelse enligt Avtalet.

10 KONCERNINTERNA AKTIEÖVERLÅTELSE

- 10.1 Oaktat vad som stadgas ovan i punkterna 8 och 9 äger Aktieägare rätt att överlåta samtliga sina Aktier, och inte enbart delar av sitt aktieinnehav, till sådan juridisk person som direkt eller indirekt antingen (i) till fullo äger och kontrollerar eller (ii) till fullo ägs och kontrolleras av den överlåtande Aktieägaren ("**Koncernorganet**").

- 10.2 Överlåtelse av Aktier enligt denna punkt 10 får enbart ske om den överlåtande Aktieägaren tillser att Koncernorganet i omedelbar anslutning till överlåtelsen i alla delar skriftligen tillträder detta Avtal samt att den överlåtande Aktieägaren solidariskt med Koncernorganet jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser i detta Avtal gentemot den andre Aktieägaren.
- 10.3 Aktieägarna åtar sig att avstå från sin rätt till inlösen enligt hembudsförbehållet i Bolagets bolagsordning vid överlåtelser av Aktier som sker i enlighet med bestämmelserna i punkterna 10.1 och 10.2 ovan.
- 10.4 Om Koncernorganet upphör att vara Koncernorgan till den överlåtande Aktieägaren enligt definitionen i punkt 10.1 ovan ska den överlåtande Aktieägaren tillse att Aktierna dessförinnan återförväras av den överlåtande Aktieägaren. Den överlåtande Aktieägaren ska tillse att aktierna i Koncernorganet inte överlåts till någon part innebärande att Koncernorganet inte längre är Koncernorgan till den överlåtande Aktieägaren. Om Koncernorganet upphör att vara Koncernorgan till den överlåtande Aktieägaren och den överlåtande Aktieägaren inte dessförinnan har återförvärvat Aktierna från Koncernorganet äger den andre Aktieägaren rätt att lösa Aktierna från Koncernorganet i enlighet med vad som stadgas i hembudsförbehållet i Bolagets bolagsordning.

11 INLÖSEN

- 11.1 Inlösen till följd av väsentligt avtalsbrott
- 11.1.1 Utgör Aktieägares överträdelse av Avtalet ett väsentligt avtalsbrott och vidtas inte (i förekommande fall) rättelse inom 30 dagar efter anmaning från icke felande Aktieägare, har icke felande Aktieägare rätt att framställa begäran om inlösen av felande Aktieägares Aktier. Priset vid inlösen enligt denna punkt 11.1 är, om Aktieägarna inte enas om annat, 70 % av det värde som Aktierna åsätts vid särskild värdering i enlighet med punkt 12 nedan, varvid värdet ska fastställas per den dag som den icke felande Aktieägaren har påkallat inlösen av Aktierna. Köpeskillingen ska erläggas kontant inom 10 bankdagar från den dag värdet på Aktierna slutligt fastställts.
- 11.1.2 Inlösen enligt denna punkt 11.1 utesluter inte andra påföljder i anledning av avtalsbrottet, varvid dock beräkningen av eventuellt skadestånd ska skäligen beakta det pris som erläggs för Aktierna.
- 11.2 Inlösen vid Aktieägares insolvens
- 11.2.1 Om Aktieägare försätts i konkurs, inleder ackordsförhandling, ställer in betalningarna eller annars måste anses ha kommit på obestånd äger den andre Aktieägaren inlösa den förstnämndes aktier.

- 11.2.2 Meddelande om begäran om inlösen ska lämnas inom 30 dagar efter det att den omständighet som utgör inlösengrund blev känd för den inlösenberättigade Aktieägaren.
- 11.2.3 Priset vid inlösen enligt denna punkt 11.2 är, om Aktieägarna inte enas om annat, 100 % av marknadsvärdet på Aktierna. Marknadsvärdet beräknas per den dag som den inlösenberättigade Aktieägaren har påkallat inlösen av Aktierna.
- 11.3 Inlösen till följd av ägarförändring
- 11.3.1 GHAB har rätt att framställa begäran om inlösen av Castellums aktier i Bolaget om förutsättningarna är uppfyllda för att Castellum blir föremål för avnotering på börsen, och om GHAB inte skäligen kan godta den nya ägarbild i Castellum som följer i samband med en sådan avnotering.
- 11.3.2 Meddelande om begäran om inlösen ska lämnas utan oskäligt dröjsmål efter det att omständighet som utgör inlösengrund blev känd för GHAB.
- 11.3.3 Priset vid inlösen enligt denna punkt 11.3 är, om Aktieägarna inte enas om annat, 100 % av marknadsvärdet på Aktierna. Marknadsvärdet beräknas per tidpunkten för avnoteringen enligt punkt 12.

12 VÄRDERING

- 12.1 Ska en värdering av Aktier ske enligt bestämmelse i Avtalet, och det inte finns särskilda värderingsbestämmelser i viss punkt i Avtalet, ska Aktieägarna komma överens om en sådan värdering inom 30 dagar från att en Aktieägare har begärt det. Om Aktieägarna inte kan komma överens om en värdering, ska Aktieägarna komma överens om att en oberoende och välrenommerad investmentbank eller revisionsbyrå ("**Värderingsinstitut**") ska utföra värderingen. Om Aktieägarna inte kan komma överens om ett Värderingsinstitut ska Stockholms Handelskammare Skiljedomsinstitut utse ett Värderingsinstitut.
- 12.2 Värderingen av Aktierna ska alltid göras utifrån följande antaganden: (a) att det är möjligt att fritt överlåta Aktierna; och (b) att det skäligen marknadsvärdet ska bestämmas utifrån en försäljning på armlängds avstånd mellan en villig säljare och en villig köpare av samtliga Aktier utan någon rabatt för minoritetsintressen eller att Bolaget är ägt på 50/50-basis.
- 12.3 Utöver kraven i punkt 12.2 ovan, ska Värderingsinstitutet till Aktieägarna skicka utkast på värderingen med information om tillämplig värderingsmetod för Aktierna. Det ska ske inom 45 dagar från att Värderingsinstitutet utsågs. Aktieägarna har rätt komma med synpunkter på sådan värdering och värderingsmetod inom 20 dagar från det att de fick del av utkast till värderingen. Slutlig värdering ska skickas till Aktieägarna inom 90 dagar från att Värderingsinstitutet utsågs.

- 12.4 Aktieägare förbinder sig dels att godta Värderingsinstitutets slutliga värdering, dels att inte påkalla skiljeförfarande, eller på annat sätt föra talan rörande Värderingsinstitutets värdering, såtillvida inte ett uppenbart felaktigt värde åsatts aktierna.
- 12.5 Kostnaden för Värderingsinstitutet ska delas lika mellan Aktieägarna, om inte annat särskilt överenskommes mellan Aktieägarna.

13 KONKURRENS

Aktieägarnas samarbete genom det gemensamma ägandet av Bolaget är inte exklusivt utan respektive Aktieägare kan ensam eller med andra bedriva liknande verksamhet parallellt med samarbetet mellan Aktieägarna.

14 SEKRETESS

- 14.1 Aktieägare förbinder sig att inte utan medgivande från den andra Aktieägaren internt eller hos närstående utnyttja information rörande Bolaget, inte heller publicera eller på annat sätt till utomstående överlämna information eller kunskap om Bolaget, med undantag för information som (i) vid tiden för utnyttjandet eller överlämnandet var eller därefter blivit allmänt känd (på annat sätt än genom brott mot detta Avtal, inklusive detta sekretessåtagande, eller annat liknande sekretessåtagande); eller (ii) överlämnats eller överlämnas till Aktieägare av tredje man (utan att vara underkastat sekretess) som äger rätt att utlämna sådan information. Aktieägare äger emellertid rätt att lämna uppgifter till utomstående på grund av skyldighet föreskriven i tillämplig lag (t.ex. kommunallagen (2017:725) och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)), myndighetsföreskrift eller børsregler. Den berörde Aktieägaren ska dock, i den utsträckning det är möjligt, samråda med den andra Aktieägaren innan sådan uppgift lämnas.
- 14.2 Aktieägare får inte utan medgivande från den andra Aktieägaren lämna pressmeddelande om, eller annars offentliggöra innehållet i, eller förekomsten av Avtalet eller förhållanden som rör Bolaget, om inte annat följer av tillämplig lag (t.ex. kommunallagen (2017:725) och offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)), myndighetsföreskrifter eller børsregler, i vilket fall den berörda Aktieägaren ska, i den utsträckning det är möjligt, samråda med den andra Aktieägaren innan pressmeddelande eller offentliggörande sker.
- 14.3 Sekretessförbindelsen i denna punkt 14 gäller under avtalstiden, men även för en tid av tre år efter det att Avtalet har upphört att gälla för respektive Aktieägare. Om en Aktieägare blir ensam innehavare av samtliga Aktier i Bolaget, ska dock sekretessåtagandet upphöra att gälla för denne.

15 LAGEN OM HANDELSBOLAG OCH ENKLA BOLAG

Aktieägarna har överenskommit att lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag inte ska vara tillämplig på detta Avtal.

16 AVTALSTID

16.1 Detta Avtal träder i kraft när Avtalet har undertecknats och Tillträdet har skett och ska gälla under en första avtalsperiod till och med den [datum] 2051. Om ingen av Aktieägarna säger upp Avtalet till upphörande senast 18 månader före ovan nämnda upphörandedatum ska Avtalet förlängas med tre år i taget med en uppsägningstid om 18 månader.

16.2 För det fall att Avtalet sägs upp i enlighet med punkt 16.1 ovan ska Bolaget, såvida inte annat överenskommes mellan Aktieägarna, likvideras i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolslagen. Förberedelser för likvidationen och avslutande av Verksamheten ska initieras så snart som praktiskt möjligt efter att meddelande om uppsägning har skickats av endera Aktieägare, och Bolagets tillgångar ska fördelas mellan Aktieägarna i enlighet med deras pro-rata innehav av Aktierna. För det fall att Bolagets tillgångar inte, i samförstånd mellan Aktieägarna och likvidatorn, kan fördelas mellan Aktieägarna så ska likvidatorn anses ha blivit instruerad av Aktieägarna att försälja Bolagets tillgångar i enlighet med vad som föreskrivs angående likvidators instruktioner i relation till försäljning av Bolagets tillgångar i punkt 7.19 ovan. En likvidator ska utses i enlighet med vad som föreskrivs i punkt 7.19 ovan. När likvidationen är slutförd så ska Avtalet upphöra att gälla i enlighet med punkt 16.3 nedan.

16.3 Om Bolaget ska likvideras ska detta Avtal automatiskt upphöra att gälla per datum för slutförandet av likvidationen.

16.4 För det fall att inlösen av samtliga av en Aktieägares Aktier sker i enlighet med punkt 11 ovan eller om förköp påkallas av samtliga av en Aktieägares Aktier i enlighet med punkt 9 ovan ska Avtalet upphöra att gälla per datum för äganderättsövergången till Aktierna.

17 FÖRBINDELSE ATT FÖLJA AVTALET

Aktieägare förbinder sig att på bolagsstämma utöva sin rösträtt i överensstämmelse med de åtaganden och intentioner som anges i detta Avtal och tillse att respektive styrelserepresentant vid styrelsebeslut röstar i enlighet med Avtalet. Det noteras dock att Aktieägarna är överens om att det inte ska anses vara ett väsentligt avtalsbrott om någon av representanterna i enstaka fall underlåter att efterkomma av Aktieägaren given instruktion att rösta i enlighet med Avtalet, förutsatt att bristen utan dröjsmål avhjälpas av Aktieägaren.

18 MEDDELANDEN

18.1 Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska översändas till Aktieägare på sätt som anges i denna punkt 18 och till följande e-postadresser för respektive Aktieägare:

Till GHAB: [e-post]

Till Castellum: [e-post]

18.2 Skriftligt meddelande som är avsänt med e-post enligt detta Avtal ska anses ha kommit mottagaren tillhanda vid mottagarens mottagningsbekräftelse.

18.3 Ändringar av e-postadress ska meddelas till Aktieägare genom e-post i enlighet med denna punkt 18.

19 FULLSTÄNDIG REGLERING OCH ÄNDRINGAR

19.1 Avtalet tillsammans med dess bilagor utgör Aktieägarnas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i Avtalet.

19.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Aktieägarna.

20 PASSIVITET

Aktieägares underlåtenhet att påtala att den andre Aktieägaren avviker från villkor i Avtalet, ska inte medföra att Aktieägaren därigenom anses ha eftergett sina rättigheter och inte heller medföra att Avtalet ändras genom passivitet.

21 RUBRIKER

Rubrikerna i Avtalet är införda enbart i redaktionellt syfte och ska inte ligga till grund för tolkning av Avtalets materiella bestämmelser.

22 BESTÄMMESES OGILTIGHET OCH TOLKNINGSFÖRETRÄDE

22.1 Skulle någon bestämmelse i detta Avtal (eller del därav) vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet eller bestämmelsen i sin helhet är ogiltigt. Istället ska Aktieägarna, så långt det är möjligt, justera Avtalet eller bestämmelsen för att ge effekt åt Avtalets andemening. Om Aktieägarna inte kan komma överens om ändring av bestämmelse som är ogiltig, ska sådan bestämmelse anses struken och övriga bestämmelser i Avtalet ska fortsätta att gälla.

22.2 Vid motstridiga uppgifter i detta Avtal och Affärsplanen ska detta Avtal äga företräde.

23 ÖVERLÅTELSE

Med undantag av vad som framgår av detta Avtal ska ingen Aktieägare ha rätt att överlåta eller pantsätta detta Avtal eller rättigheter eller skyldigheter hänförliga till detta Avtal, eller på annat sätt låta övergå, eller upplåta optionsrätt i eller pantsätta sina Aktier, utan den andre Aktieägarens skriftliga medgivande därtill.

24 AVTALETS GILTIGHET

Detta Avtals ikraftträdande är villkorat av att (i) kommunfullmäktige i Göteborgs kommun har godkänt etableringen av Bolaget och Verksamheten samt detta Avtal inklusive Bilaga 1, (ii) kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft, (iii) godkännande från Konkurrensverket (om Aktieägarna konstaterar att sådant godkännande behövs) samt (iv) att Aktieägarna tillträder det aktieöverlåtelseavtal som ska ingås för etableringen av den koncernstruktur som framgår av Bilaga 1 ("**Tillträdet**").

25 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

25.1 Svensk lag är tillämplig på detta Avtal.

25.2 En eventuell tvist i anledning av detta avtal ska slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut ("**SCC**"). Regler för Förenklat Skiljeförfarande ska tillämpas om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler ska tillämpas. I sistnämnda fall ska skiljenämnden bestå av tre skiljedomare. Skiljeförfarandets säte ska vara Göteborg. Språket för skiljeförfarandet ska vara svenska.

25.3 Skiljeförfaranden som äger rum enligt punkt 25.2 ovan, all information som avslöjas och all dokumentation som inges eller utfärdas av eller på uppdrag av Aktieägare eller skiljemännen under sådant förfarande samt alla beslut och skiljedomar som fattas eller meddelas i anledning av sådant förfarande ska behandlas strikt konfidentiellt och inte användas för annat ändamål än för förfarandet i fråga eller verkställandet av sådant beslut eller sådan skiljedom och heller inte annars avslöjas för någon tredje man utan föregående skriftligt samtycke av den andre Aktieägaren.

Detta Avtal har upprättats i 2 likalydande exemplar varav Aktieägarna har tagit varsitt.

GÖTEBORGS HAMN AB

CASTELLUM AB (PUBL)

[Namn]

[Namn]

[Namn]

[Namn]

Bilaga 1 – koncern- och transaktionsstruktur

A. Bakgrund

- A.1 Denna Bilaga 1 utgör en integrerad del av aktieägaravtal ("**Avtalet**") mellan Göteborgs Hamn AB, org. nr 556008–2553 ("**GHAB**") och Castellum AB (publ) org. nr 556475–5550 ("**Castellum**") avseende principerna för ägande och bedrivande av verksamhet i ett mellan Aktieägarna gemensamt ägt joint venture-bolag ("**Bolaget**") och Bolagets dotterbolag.
- A.2 De definitioner som anges i Avtalet ska ha samma betydelse i denna Bilaga 1 om inte annat särskilt anges.
- A.3 Aktieägarna ska genom Bolaget och inom ramen för Avtalet indirekt äga och utveckla mark om cirka 270 000 kvm uppdelad på tre delområden ("**Områdena**"). Områdena utgör del av fastigheten Biskopsgården 830:812 som vid Avtalets ingående indirekt ägs av GHAB genom ett helägt dotterbolag ("**Dotterbolaget**"). Aktieägarna avser att av Områdena bilda flera till varandra fristående fastigheter ("**Fastigheterna**"), vilka var och en ska ägas av ett fastighetsbolag ("**Fastighetsbolagen**"). På Fastigheterna ska uppföras logistiklokaler för uthyrning till lämpliga hyresgäster.
- A.4 För att närmare beskriva formerna för Aktieägarnas förvärv, strukturering och finansiering ("**Struktureringen**") i tillämpliga delar avseende Bolaget, Dotterbolagen, Områdena, Fastigheterna och Fastighetsbolagen har Aktieägarna låtit upprätta denna Bilaga 1.

B. Steg I av Struktureringen – Bolaget

- B.1 Aktieägarna är överens om att GHAB ska förvärva samtliga aktier i ett lagerbolag, dvs ett aktiebolag som sedan tidigare registrerats hos Bolagsverket men som inte bedrivit någon verksamhet, vilket ska utgöra Bolaget. Vidare och så snart som möjligt efter den tidpunkt då Bolaget förvärvats, ska GHAB tillse att Bolaget i sin tur förvärvar samtliga aktier i ett sådant lagerbolag som ovan avses, vilket ska utgöra ett holdingbolag till Bolaget (" **Holdingbolaget**").
- B.2 Vid den tidpunkt då GHAB äger samtliga aktier i Bolaget och indirekt samtliga aktier i Holdingbolaget ska Castellum förvärva hälften av aktierna i Bolaget från GHAB. Förvärvet ska ske på i huvudsak följande villkor: (i) Castellum ska genom kontant betalning till GHAB erlægga en summa som motsvarar hälften av det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för förvärvet, samt (ii) GHAB ska enbart lämna fundamentala garantier, såsom att GHAB är ägare till aktierna i Bolaget, Bolaget är ägare till aktierna i Holdingbolaget, samt att varken Bolaget eller Holdingbolaget bedrivit någon verksamhet.

C. Steg II av Struktureringen – Området, Fastigheterna och Fastighetsbolagen

- C.1 GHAB äger indirekt fastigheten Biskopsgården 830:812, av vilken Områdena utgör viss del, genom Dotterbolaget. Aktieägarna är överens om att Områdena ska avstyckas genom fastighetsbildning vilket ska tillskapa Fastigheterna. Parterna är överens om att ansökan om fastighetsbildningen ska ske i enlighet med bilagd karta, bilaga A. GHAB ska tillse att fastighetsbildningen initieras så snart som möjligt efter undertecknandet av Avtalet.
- C.2 Vid den tidpunkt då GHAB initierar fastighetsbildningen enligt ovan punkt C.1 ska GHAB även förvärva samtliga aktier i sådana lagerbolag som avses i ovan punkt B.1, vilka ska utgöra Fastighetsbolagen¹. Antalet Fastighetsbolag ska motsvara antalet Fastigheter. GHAB ska sedan överlåta en Fastighet till varje enskilt Fastighetsbolag så att varje Fastighetsbolag därefter äger varsin Fastighet. Överlåtelserna ska ske till underpris motsvarande Dotterbolagets bokförda värde avseende respektive Fastighet och betalning ska ske genom att respektive Fastighetsbolag erlägger en räntefri revers ("**Fastighetsreverserna**") till Dotterbolaget.
- C.3 Vid den tidpunkt då samtliga Fastighetsbolag erlagt betalning för sin Fastighet genom Fastighetsrevers till Dotterbolaget ska Dotterbolaget överföra samtliga Fastighetsreverser till GHAB genom koncernbidrag eller på annat lämpligt vis.

D. Steg III av Struktureringen – överlåtelse och finansiering av Bolaget

- D.1 Vid den tidpunkt då samtliga ovan punkter har genomförts ska GHAB överlåta samtliga aktier i ett Fastighetsbolag till Holdingbolaget. Överlåtelserna av aktierna ska ske till ett belopp som motsvarar aktiernas marknadsvärde².

Aktieägarna är överens om att det sammanlagda marknadsvärde för Området uppgår till 845 MSEK ("**Markvärdet**"). Det enskilda marknadsvärdet för respektive Fastighet inom Området ska bestämmas pro rata i förhållande till respektive Fastighets yta inom Området, satt i relation till Markvärdet.

Som betalning för aktierna i ett Fastighetsbolag ska Holdingbolaget erlägga en räntefri revers ("**Aktiereversen**").

- D.2 För att finansiera Bolaget etappvis till lika delar ska Aktieägarna sedan vidta följande åtgärder.
- (i) GHAB ska tillskjuta Aktiereversen helt eller delvis till Bolaget. Vid samma tidpunkt ska Castellum kontant tillskjuta ett belopp som motsvarar tillskjuten del av Aktiereversen till Bolaget.

¹ Upplysningsvis kommer GHAB, av skattemässiga skäl även förvärva ett lagerbolag som ska utgöra ett holdingbolag som placeras mellan GHAB och Fastighetsbolagen.

² Marknadsvärdet för aktierna i ett Fastighetsbolag motsvarar eget kapital (tillgångar - skulder (Fastighetsrevers)) + (allokerat marknadsvärde Fastighet - bokfört värde Fastighet).

- (ii) Vid den tidpunkt då Castellum kontant tillskjutit ett belopp motsvarande hela Aktiereversen enligt ovan punkt (i) ska GHAB tillskjuta den Fastighetsrevers som det berörda Fastighetsbolaget erlade som betalning för Fastigheten i ovan punkt C.2. Vid samma tidpunkt ska Castellum kontant tillskjuta ett belopp som motsvarar Fastighetsreversen.

D.3 Steg III, vilket beskrivs i ovan punkt D.1 samt D.2 (i) och (ii), ska upprepas för respektive Fastighetsbolag vid de tidpunkter som Aktieägarna överenskommer, med beaktande av vad som framgår nedan, till dess att (i) samtliga Fastighetsbolags aktier överlåtits till Holdingbolaget och (ii) samtliga tillskott till Bolaget enligt punkterna D.2 (i) och (ii) lämnats. Aktieägarna är överens om steg III, D.2, i förhållande till ett specifikt Fastighetsbolag ska genomföras i samband med att en exploatering ska påbörjas av den aktuella Fastigheten.

(Bilaga 2 till Aktieägaravtalet)

[Grundstenen..... under namnändring till Halvorsäng Fastighets AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

Bolagsordning för Halvorsäng Fastighets AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Halvorsäng Fastighets AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Halvorsäng Fastighets AB är ett gemensamt joint venture-bolag till lika stora delar ägt av Göteborgs Hamn AB och Castellum AB (publ).

Bolaget ska ha som ändamål för sin verksamhet att erbjuda högeffektiva logistiklokaler på logistikfastigheter och på sådant sätt medverka till ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav i Göteborgsregionen.

Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enlighet med den lagliga kompetensen för aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom helägda bolag – förvärva, projektera, uppföra byggnader på, hyra ut till verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom generera direkt och indirekt gods över kaj, förvalta och utveckla och försälja fast egendom samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 4 och högst 8 ledamöter jämte lägst 2 och högst 4 suppleanter. Vardera aktieägare utser hälften av ledamöterna respektive suppleanterna.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika

(Bilaga 2 till Aktieägaravtalet)

[Grundstenen..... under namnändring till Halvorsäng Fastighets AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
9. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.
12. Årsstämmans avslutande.

§ 11 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 12 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4 och 11 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

(Bilaga 2 till Aktieägaravtalet)

[Grundstenen..... under namnändring till Halvorsäng Fastighets AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december (kalenderår).

§ 14 Hembudsförbehåll

Har aktie övergått till någon som inte var aktieägare innan överlåtelsen, ska aktien genast hembjudas aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen. Om flera aktier har övergått genom samma fång, får lösningsrätt inte utövas beträffande ett mindre antal aktier än fångets omfattning.

När anmälan gjorts om akties övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest är känd för bolaget, med en anmodan till den, som önskar begagna lösningsrätten, att skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Anmäler sig flera lösningsberättigade, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning, verkställd av notarius publicus, dock att om samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt det kan ske, ska fördelas bland dem som framställt lösningsanspråk i proportion till det antal aktier som de tidigare äger i bolaget.

Om överenskommelse inte träffats om annat lösenbelopp ska lösenbeloppet motsvara aktiens substansvärde vid tidpunkten för anmälan till styrelsen om akties övergång. Substansvärdet ska på endera partens begäran fastställas av auktoriserad revisor anställd vid välrenommerad revisionsbyrå vilken revisor ska utses av bolagets revisor.

Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad efter det att det har fastställts eller överenskommelse därom träffats.

Om inte inom stadgad tid någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk eller lösen inte erlägges inom föreskriven tid äger den som gjort hembudet att bli registrerad för aktien.

Talan i fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos bolaget.

Twist om lösningsrätt och därmed sammanhängande rättsfrågor ska prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppets storlek ska dock slutligen fastställas på sätt som framgår av stycke fyra i denna § 14 ovan.

[Grundstenen under namnändring till Halvorsäng Holding AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

Bolagsordning för Halvorsäng Holding AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Halvorsäng Holding AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Halvorsäng Holding AB är ett dotterbolag till Halvorsäng Fastighets AB, som är ett gemensamt joint venture-bolag till lika stora delar ägt av Göteborgs Hamn AB och Castellum AB (publ). Bolagets ändamål är direkt eller indirekt, äga och förvalta aktier i dotterbolag.

Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enlighet med den lagliga kompetensen för aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 4 och högst 8 ledamöter jämte lägst 2 och högst 4 suppleanter. Vardera aktieägare utser hälften av ledamöterna respektive suppleanterna.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första räkenskapsåret efter revisorsvalet.

[Grundstenen under namnändring till Halvorsäng Holding AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
9. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.
12. Årsstämmans avslutande.

§ 11 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 12 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4 och 11 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december (kalenderår).

[Grundstenen under namnändring till Halvorsäng Holding AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

§ 14 Hembudsförbehåll

Har aktie övergått till någon som inte var aktieägare innan överlåtelsen, ska aktien genast hembjudas aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen. Om flera aktier har övergått genom samma fång, får lösningsrätt inte utövas beträffande ett mindre antal aktier än fångets omfattat.

När anmälan gjorts om akties övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest är känd för bolaget, med en anmodan till den, som önskar begagna lösningsrätten, att skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Anmäler sig flera lösningsberättigade, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottnings, verkställd av notarius publicus, dock att om samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt det kan ske, ska fördelas bland dem som framställt lösningsanspråk i proportion till det antal aktier som de tidigare äger i bolaget.

Om överenskommelse inte träffats om annat lösenbelopp ska lösenbeloppet motsvara aktiens substansvärde vid tidpunkten för anmälan till styrelsen om akties övergång. Substansvärdet ska på endera partens begäran fastställas av auktoriserad revisor anställd vid välrenommerad revisionsbyrå vilken revisor ska utses av bolagets revisor.

Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad efter det att det har fastställts eller överenskommelse därom träffats.

Om inte inom stadgad tid någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk eller lösen inte erlägges inom föreskriven tid äger den som gjort hembudet att bli registrerad för aktien.

Talan i fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos bolaget.

Twist om lösningsrätt och därmed sammanhängande rättsfrågor ska prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppets storlek ska dock slutligen fastställas på sätt som framgår av stycke fyra i denna § 14 ovan.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Nord AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

Bolagsordning för Halvorsäng Fastighetsbolag Nord AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Halvorsäng Fastighetsbolag Nord AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolagets ändamål är att tillhandahålla mark och byggnader för logistik. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enlighet med den lagliga kompetensen för aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 4 och högst 8 ledamöter jämte lägst 2 och högst 4 suppleanter. Vardera aktieägare utser hälften av ledamöterna respektive suppleanterna.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. I stället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Nord AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

§ 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
9. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.
12. Årsstämmans avslutande.

§ 11 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 12 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4 och 11 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december (kalenderår).

§ 14 Hembudsförbehåll

Har aktie övergått till någon som inte var aktieägare innan överlåtelsen, ska aktien genast hembjudas aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen. Om flera aktier har övergått genom samma fång, får lösningsrätt inte utövas beträffande ett mindre antal aktier än fångget omfattat.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag

Nord AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

När anmälan gjorts om akties övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest är känd för bolaget, med en anmodan till den, som önskar begagna lösningsrätten, att skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Anmäler sig flera lösningsberättigade, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning, verkställd av notarius publicus, dock att om samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt det kan ske, ska fördelas bland dem som framställt lösningsanspråk i proportion till det antal aktier som de tidigare äger i bolaget.

Om överenskommelse inte träffats om annat lösenbelopp ska lösenbeloppet motsvara aktiens substansvärde vid tidpunkten för anmälan till styrelsen om akties övergång. Substansvärdet ska på endera partens begäran fastställas av auktoriserad revisor anställd vid välrenommerad revisionsbyrå vilken revisor ska utses av bolagets revisor.

Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad efter det att det har fastställts eller överenskommelse därom träffats.

Om inte inom stadgad tid någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk eller lösen inte erlägges inom föreskriven tid äger den som gjort hembudet att bli registrerad för aktien.

Talan i fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos bolaget.

Tvist om lösningsrätt och därmed sammanhängande rättsfrågor ska prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppets storlek ska dock slutligen fastställas på sätt som framgår av stycke fyra i denna § 14 ovan.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Öst AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

Bolagsordning för Halvorsäng Fastighetsbolag Öst AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Halvorsäng Fastighetsbolag Öst AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolagets ändamål är att tillhandahålla mark och byggnader för logistik. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enlighet med den lagliga kompetensen för aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 4 och högst 8 ledamöter jämte lägst 2 och högst 4 suppleanter. Vardera aktieägare utser hälften av ledamöterna respektive suppleanterna.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. I stället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Öst AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

§ 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
9. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.
12. Årsstämmans avslutande.

§ 11 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 12 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4 och 11 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december (kalenderår).

§ 14 Hembudsförbehåll

Har aktie övergått till någon som inte var aktieägare innan överlåtelsen, ska aktien genast hembjudas aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen. Om flera aktier har övergått genom samma fång, får lösningsrätt inte utövas beträffande ett mindre antal aktier än fångget omfattat.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Öst AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

När anmälan gjorts om akties övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest är känd för bolaget, med en anmodan till den, som önskar begagna lösningsrätten, att skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Anmäler sig flera lösningsberättigade, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottnings, verkställd av notarius publicus, dock att om samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt det kan ske, ska fördelas bland dem som framställt lösningsanspråk i proportion till det antal aktier som de tidigare äger i bolaget.

Om överenskommelse inte träffats om annat lösenbelopp ska lösenbeloppet motsvara aktiens substansvärde vid tidpunkten för anmälan till styrelsen om akties övergång. Substansvärdet ska på endera partens begäran fastställas av auktoriserad revisor anställd vid välrenommerad revisionsbyrå vilken revisor ska utses av bolagets revisor.

Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad efter det att det har fastställts eller överenskommelse därom träffats.

Om inte inom stadgad tid någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk eller lösen inte erlägges inom föreskriven tid äger den som gjort hembudet att bli registrerad för aktien.

Talan i fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos bolaget.

Twist om lösningsrätt och därmed sammanhängande rättsfrågor ska prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppets storlek ska dock slutligen fastställas på sätt som framgår av stycke fyra i denna § 14 ovan.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Syd AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

Bolagsordning för Halvorsäng Fastighetsbolag Syd AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Halvorsäng Fastighetsbolag Syd AB.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolagets ändamål är att tillhandahålla mark och byggnader för logistik. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder och marknadsmässiga villkor i enlighet med den lagliga kompetensen för aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 kronor och högst 200 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 500 och högst 2000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 4 och högst 8 ledamöter jämte lägst 2 och högst 4 suppleanter. Vardera aktieägare utser hälften av ledamöterna respektive suppleanterna.

§ 8 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. I stället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det första räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Syd AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

§ 10 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
9. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.
12. Årsstämmans avslutande.

§ 11 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 12 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3, 4 och 11 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december (kalenderår).

§ 14 Hembudsförbehåll

Har aktie övergått till någon som inte var aktieägare innan överlåtelsen, ska aktien genast hembjudas aktieägarna till inlösen genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska därvid styrkas samt, där aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen. Om flera aktier har övergått genom samma fång, får lösningsrätt inte utövas beträffande ett mindre antal aktier än fångget omfattat.

[Grundstenen xxx under namnändring till Halvorsäng Fastighetsbolag Syd AB]

org nr [XXXXXX-XXXX]

När anmälan gjorts om akties övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller eljest är känd för bolaget, med en anmodan till den, som önskar begagna lösningsrätten, att skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om akties övergång.

Anmäler sig flera lösningsberättigade, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning, verkställd av notarius publicus, dock att om samtidigt flera aktier hembjudits, aktierna först, så långt det kan ske, ska fördelas bland dem som framställt lösningsanspråk i proportion till det antal aktier som de tidigare äger i bolaget.

Om överenskommelse inte träffats om annat lösenbelopp ska lösenbeloppet motsvara aktiens substansvärde vid tidpunkten för anmälan till styrelsen om akties övergång. Substansvärdet ska på endera partens begäran fastställas av auktoriserad revisor anställd vid välrenommerad revisionsbyrå vilken revisor ska utses av bolagets revisor.

Lösenbeloppet ska erläggas inom en månad efter det att det har fastställts eller överenskommelse därom träffats.

Om inte inom stadgad tid någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk eller lösen inte erlägges inom föreskriven tid äger den som gjort hembudet att bli registrerad för aktien.

Talan i fråga om hembud måste väckas inom två månader från den dag då lösningsanspråket framställdes hos bolaget.

Twist om lösningsrätt och därmed sammanhängande rättsfrågor ska prövas i den ordning lagen (1999:116) om skiljeförfarande stadgar. Lösenbeloppets storlek ska dock slutligen fastställas på sätt som framgår av stycke fyra i denna § 14 ovan.

[Grundstenen xxx under namnändring till Göteborgs Hamn Holding AB

[org nr XXXXX-XXXX]

Bolagsordning för Göteborgs Hamn Holding AB

§ 1 Firma

Bolagets firma är Göteborgs Hamn Holding AB AB (priv).

§ 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhetsändamål

Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom helägda bolag – äga och förvalta lös egendom, fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolagets verksamhet ska inte ha till syfte att bereda vinst åt aktieägarna. Bolaget ska följa de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen, innebärande att verksamheten ska vara förenlig med den kommunala kompetensen och lokaliseringsprincipen, att kommunmedlemmarna ska behandlas lika, förbud att lämna stöd åt enskild och förbud att ta högre avgift än som svarar mot kostnaderna för de tjänster som tillhandahålls, såvida inte lag eller rättspraxis för viss verksamhet eller åtgärd medger undantag.

Självkostnadsprincipen är inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

§ 4 Verksamhetsföremål

Bolagets ändamål är direkt eller indirekt, äga och förvalta aktier i dotterbolag.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

§ 6 Antal aktier

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 2 500 och högst 10 000.

§ 7 Styrelsen

Bolagets styrelse ska bestå av lägst 2 och högst 4 ledamöter jämte lägst 1 och högst 2 suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs årligen av kommunfullmäktige i Göteborg för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

§ 8 Revisorer

[Grundstenen xxx under namnändring till Göteborgs Hamn Holding AB

[org nr XXXXX-XXXX]

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en eller två revisorer, med lika många suppleanter. Samtliga ska vara auktoriserade revisorer. Istället för revisor/er och revisorssuppleant/er får även ett eller två registrerade revisionsbolag utses.

Revisionsuppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet

§ 9 Lekmannarevisorer

För samma mandatperiod som gäller för bolagets revisorer ska Göteborgs kommunfullmäktige utse högst två lekmannarevisorer med lika många suppleanter.

§ 10 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 11 Närvaro- och yttranderätt

Ledamöter och ersättare i Göteborgs kommunfullmäktige och kommunstyrelse ska ha rätt att närvara och yttra sig vid bolagsstämma samt ha rätt att, inom ramen för den upplysningsplikt som åligger bolagsstyrelse och verkställande direktör, ställa frågor.

§ 12 Ärenden på årsstämma

Årsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Därvid ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen, samt i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport.
9. Beslut om
 - a) Fastställande av resultat- och balansräkning, samt i förekommande fall, koncernresultat- och koncernbalansräkning.
 - b) Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna.

[Grundstenen xxx under namnändring till Göteborgs Hamn Holding AB

[org nr XXXXX-XXXX]

11. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Anmälan av Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter.
12. När så erfordras, val av revisorer och revisorssuppleanter.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
14. Årsstämmans avslutande.

§ 13 Kommunstyrelsens inspektionsrätt

Göteborgs kommunstyrelse har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper och i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av lagreglerad sekretess.

§ 14 Kommunfullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget ska bereda Göteborgs kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas.

§ 15 Ändring av bolagsordningen

Ändring i denna bolagsordnings §§ 3 4, 7, 9 och 14 får inte göras utan godkännande av Göteborgs kommunfullmäktige.

§ 16 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden 1 januari – 31 december.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Bilaga 9

2021-09-20

Ärende – Information - Skandiaporten Genomförande avtal och investeringsbegäran byggnation

Bolaget gör bedömningen att handlingen kan innehålla uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till diarie@portgot.se

Datum: 2021-09-07
Referens GHAB: Daniela Fjellman

Miljöförvaltningen

Ert dnr: MKN-2021-10533

Remissvar angående förslag till ny energiplan

Göteborgs hamn AB (hamnbolaget) avser att besvara frågorna som tillhandahölls som utgångspunkter i remissens följebrev, fråga 1-7, enligt följande;

1. Vilka övergripande synpunkter har ni på energiplanens innehåll och struktur?
Hamnbolaget anser att det generellt är positivt med energiplanens samlade bild och allmänna inriktning. Planen skulle dock gynnas av att renodlas, både gällande struktur och innehåll. Delar av innehållet överlappar med andra planer och uppdrag inom staden, exempelvis miljö- och klimatprogrammet samt BRG:s arbete med elektrifiering. Effekten av detta blir ett behov av ökad administration och uppföljning, något som är resurskrävande och snarare begränsar möjligheterna till genomförande. Planen borde fokusera mer på nya åtgärder och vara framåt driven, snarare än att inkludera omfattande delar med beskrivningar av befintligt och etablerat arbete. En sådan förändring skulle innebära en ökad tydlighet kring vad som inte fungerar och vilka åtgärder som ägaren vill se ska utvecklas framåt.

Därtill bör hamnspecifika projekt, exempelvis elanslutning och andel gods på järnväg, inte inkluderas i planen. Dessa utvecklas både ur ett kunddrivet perspektiv och utifrån krav från hamnbolagets tillsynsmyndigheter och gynnas således inte av att inkluderas i en stadengemensam plan. Planens referenser till detta bör tas bort eller minimeras i omfattning. Det gäller även fartygstrafikens andel av transportsektorns utsläpp, där andelen visserligen är en betydande del av totala utsläppen men att hamnen verkar för att tillhandahålla fossilfria bränslen bör inte drivas inom ramen för denna energiplan. Arbetet drivs utifrån hamnbolagets målsättning kopplat till minskad klimatpåverkan från sjöfarten, vilket ägaren redan krävställer utifrån miljö- och klimatprogrammet.

2. Vilka detaljerade synpunkter har ni på åtgärderna? Svara i mallen i bilaga 2.
Detaljerade synpunkter finns angivna i bilaga 2. Om åtgärderna som föreslås beslutas och går vidare till genomförande, bör också beaktas att andra åtgärder kan visa sig vara mer effektiva. Det bör således finnas en flexibilitet med fokus på att uppnå syftet med planen och dess åtgärder, snarare än genomförande av alla åtgärder om utredningar under senare skede visar på mer effektiva alternativ.
3. Vilka ser ni som de mest avgörande faktorerna för att planen ska leda till handling?
Arbetet med energifrågor inom hamnbolaget utgår idag från kundefterfrågan, lagstiftningskrav och styrning via miljö- och klimatprogrammet. Dessa utgångspunkter är tillräckligt drivande för att leda till handling inom hamnens verksamhet. En faktor som generellt påverkar arbetet inom energi, miljö och klimat är att resurser ofta måste allokeras till att bidra med underlag till olika planer och dess uppföljning, vilket är begränsande. Dessa resurser borde i större utsträckning nyttjas för att fokusera på genomförande av

lösningar och åtgärder. Det är också viktigt med insikt om att åtgärderna som föreslås kommer att medföra ökade kostnader och förändrade prioriteringar. Detta måste tas hänsyn till så väl inom verksamheten som när ägaren beslutar om stadens ekonomiska ramar. Det omfattar investeringar och resurser att driva arbetet, både i etablerings- och förvaltningsskede

4. Vilka övriga åtgärder kommer ni att genomföra som planen bör kompletteras med, och vad bedömer ni att dessa kommer att kosta er att genomföra?

Exempel på energirelaterade initiativ som drivs i hamnen och är inkopplingen och lokaliseringen av Stena Lines kommande eldrivna färja till Danmark, lokal framställning av vätgas i hamnen samt laddning av eldrivna eller bränslecellsdrivna tunga lastbilar och arbetsmaskiner. Dessa initiativ bryter ny mark, är innovativa och i viss mån oprövade. De är dock avgränsade till just hamnens verksamhet och hamnbolaget anser inte att det finns fördelar med att samordna detta med övriga åtgärder i denna plan. I ett senare skede kan dock lärdomar och erfarenheter gärna delas med övriga verksamheter inom staden. Bedömningen är således att energiplanen inte behöver kompletteras med ytterligare åtgärder.

5. Uppskatta era kostnader för de åtgärder ni ska bidra till att genomföra enligt energiplanen.

Kostnader finns uppskattade i bilaga 3. Drifkostnader har inte varit möjligt att uppskatta, till följd av remissens begränsade svarstid. Dessa finns således inte med i bilaga 3.

6. Vilka behov kan ni se och exempel på åtgärder som behöver genomföras i samarbete mellan olika förvaltningar och bolag, (utöver de åtgärder er egennämnd eller styrelse behöver genomföra, se fråga 4). Vilka utmaningar finns idag för att få till ett sådant samarbete?

I huvudsak handlar inte utmaningarna om brist på kontakter eller samarbeten. Hamnbolaget har löpande kontakter med exempelvis Göteborg Energi och Göteborgs stads leasing i relevanta energifrågor. Framdriften skulle dock gynnas av ett tydligt ägarskap, där utvecklingen och ambitionsnivån drivs av bolagen med starkast kompetens inom området. Ett exempel handlar om laddstolpar för elfordon, där Göteborg Energi i samverkan med Parkeringsbolaget skulle kunna implementera en standardiserad lösning hos samtliga bolag. Det vore mer resurs- och kompetenseffektivt. Samma princip skulle kunna gälla en gemensam solcellsstrategi, där Göteborg Energi har helhetsperspektivet, förtydligar ambitionsnivå och tekniska lösningar.

Ett förtydligande kring stadens ambitionsnivå för energiklassning av byggnader (ej enbart bostäder) saknas. En övergripande inriktning och samverkan, i linje med planens ambitioner och stadens miljö- och klimatprogram skulle vara värdefullt för hamnbolagets strategiska arbete, då den analysen i dagsläget genomförs på olika sätt inom alla verksamheter.

7. Har ni några övriga synpunkter på energiplanen?

Komplexiteten kring rådighet bör ytterligare beaktas. En betydande andel av åtgärderna inkluderar aktörer som Göteborgs stad inte styr över, ett exempel är transportsektorn.

Detta medför utmaningar och innebär att det blir av stor vikt för att kunna uppnå planens avsedda effekt att aktörer som inte berörs av dess styrning har samma inriktning.

Det är viktigt att energiplanen relateras till de planer och projektet gällande elförsörjning och elektrifiering av transportsektorn som drivs av andra myndigheter och organisationer såsom Västra Götalandsregionen, Energimyndigheten och Trafikverket m fl. Det finns flertalet initiativ på regional och nationell nivå som påverkar samt påverkas av beslut inom Göteborgs Stad, därav är det av viktigt att det sker en aktiv samordning för att minska risken för suboptimering.

Detta ärende har behandlats av Hamnbolagets styrelse.

Frågor ställs till Daniela Fjellman på tfn 031-368 77 48 , e-post daniela.fjellman@portgot.se .

Med vänliga hälsningar

Göteborgs Hamn AB
Port Development

Edvard Molitor

Bilaga 2, Mall för svar på fråga 2, detaljerade synpunkter

Åtgärdsrubrik	Synpunkter per åtgärd (skriv först vilken av åtgärderna kommentaren avser ex. 1.1; 1.2 osv.)
1. Flexibelt och kapacitetssäkert energisystem	<p>Transportsektorn kommer att behöva genomgå en stor förändring för att möta klimatutmaningarna. Lösningarna handlar ofta om olika former av elektriskt framställda bränslen, vilket innebär att transporter över tid kommer att kräva mer av elnätet. Göteborgs Hamn, som Nordens största transportnav, är en naturlig plats för ökat elbehov för transporter generellt framöver och de närliggande raffinadernas potentiellt ökade elektrifieringsgrad påverkar området kraftigt. Därför är det viktigt att elnätet över tid uppgraderas och hålls i gott skick i hamnmiljön, detta upplevs inte som ett större problem i närtid men om alla planerade initiativ genomförs så kommer brister uppstå framöver.</p>
2. Energieffektivisering av den kommunala sektorn	<p>2.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.7, 2.8</p> <p>Sker i samverkan och samförstånd utifrån befintliga utvecklingsplaner, exempelvis miljö- och klimatprogrammet. Ytterligare effekt till följd av denna energiplan är sannolikt begränsad.</p> <p>Gällande 2.1 bör befintliga utredningar inom ramen för lagen om energikartläggning i stora företag kunna nyttjas, snarare än att lägga resurser på ytterligare utredningar.</p> <p>Gällande 2.2 pågår arbetet med utbyte av belysning inom hamnbolagets byggnader sedan flera år tillbaka. Detta kommer att fortsätta inom de närmsta åren.</p> <p>Gällande 2.3 pågår arbetet med styr- och reglersystem löpande inom hamnbolagets byggnader och uppgradering sker stegvis.</p> <p>Gällande 2.7 ska detta inkluderas i bolagets byggstandard vid projektering av nybyggnation.</p> <p>Gällande 2.8 arbetar bolaget redan med analyser om potential kring energieffektivisering. Dock finns det tillfällen där dessa prioriteras bort vid ekonomisk prioritering. Kopplas till resonemanget under fråga tre i remissens huvuddokument.</p>
3. Energieffektivisering av den privata sektorn	Inga detaljerade synpunkter
4. Förnybar el	4.1

	Hamnbolaget har redan initierat arbete med en solcellsstrategi under hösten 2021/vår 2022, där detaljer kring ambitionsnivå och åtgärder ska inkluderas.
5. Förnybar och återvunnen värme	Hamnbolagets fastighetsbestånd är utspritt inom hamnområdet och har således lägre potential, eftersom byggnaderna inte ligger i närområde till andra verksamheter inom staden. Samverkan av detta slag kan med fördel snarare ske inom godsnavet, med aktörerna som verkar där.
6. Förnybar och återvunnen kyla	6.1, 6.2 Hamnbolagets fastighetsbestånd är utspritt inom hamnområdet och har således lägre potential, eftersom byggnaderna inte ligger i närområde till andra verksamheter inom staden. Samverkan av detta slag kan med fördel snarare ske inom godsnavet, med aktörerna som verkar där. Perspektiven är dock i linje med bolagets klimatmål och ska ingå i bolagets byggstandard.
7. Energieffektiva och fossilfria resor och transporter	Denna styrning och förslag till åtgärder överlappar tydligt med miljö- och klimatprogrammet. Se beskrivning av resonemang kring detta under fråga ett i remissens huvuddokument. Gällande 7.5 så drivs detta arbete i linje med bolagets klimatmål. Ska ingå i verksamhetens byggstandard.
8. Utökad tillgång till laddplatser och fossilfria bränslen	Det är viktigt att fokusera på åtgärder kring hur energibehovet ska tillgodoses där det ska etableras laddplatser. Hamnbolaget ser också ett behov av ett förtydligat ägandeskap gällande laddstationer, se beskrivning av resonemang kring detta under fråga sex i remissens huvuddokument. Övergången till fossilfria bränslen för godstrafiken som trafikerar hamnen (både sjöfart och väg) drivs av hamnbolaget i samverkan med branschen. Dessa frågor är kunddrivna och ägarstyrningen sker redan via miljö- och klimatprogrammet. Gällande specifikt 8.2 så drivs arbetet redan inom ramen för bolagets klimatmål och laddstationer finns på olika platser inom hamnområdet. Ska ingå i verksamhetens byggstandard.
9. Koldioxidinfångning och lagring	9.1 Denna styrning och förslag till åtgärder överlappar tydligt med miljö- och klimatprogrammet. Se beskrivning av

resonemang kring detta under fråga ett i remissens huvuddokument.

Hamnbolaget bör inkluderas i den mån hamninfrastruktur behövs inom ramen för CCS-projekten, CinfraCap är ett befintligt exempel på sådan samverkan.

INSTRUKTIONER:

- Ange er uppskattade kostnad för respektive åtgärd (gör egen uppskattning) i **miljoner** kr
 - Om fler än en aktör ska genomföra åtgärden - ange bara era egna kostnader
- Välj ett av följande alternativ för varje åtgärd (se följebrev för förklaringar):
 - Inom ram
 - Inom ram med konsekvenser
 - Utökad ram
- Det är viktigt att ni anger kostnad för varje åtgärd (även de som hanteras inom ram) - om ni är osäkra, gör en rimlig bedömning givet förutsättningarna
- Eventuella övriga upplysningar (t.ex. kring osäkerheter) kan lämnas under "Fritt fält"
- För kostnader av utredningskaraktär anges endast kostnaden för själva utredningen under "Investering". Under "Fritt fält" anger ni kostnader för åtgärder utredningen kan tänkas föreslå (fler än en kan anges)
- Vid frågor, tveka inte att kontakta Alvin Hilmersson vid Miljöförvaltningen: alvin.hilmersson@miljo.goteborg.se / 031-368 38 06

Summa, per period									Summa, totalt
3,00	11,00	10,00	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,00

Åtgärder (de åtgärder ni ska skatta är förfyllda)			Hur hantera? (välj ett alternativ)	Investering (miljoner kronor)				Drift, exklusive kapitalkostnader (miljoner kronor)					Summa, per åtgärd	Fritt fält (valfria kommentarer)
Rubrik	Nr.	Åtgärd		År 2022	År 2023	År 2024	År 2025-2030	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024	År 2025-2030		
2. Energieffektivisering av den kommunala sektorn	2.1	Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs Energi AB, Göteborgs Hamn, Higab, idrott- och föreningsnämnden, kretslopp- och vattennämnden, Liseberg AB, lokalnämnden och Renova AB ska utreda potentialen för energieffektivisering i hela det egna fastighetsbeståndet och utöver det fastställa ett mål för energi effektivisering i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram och en tillhörande energieffektiviseringsplan för att nå målet.	Inom ram med konsekvenser	1,00	1,00	1,00							3,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
2. Energieffektivisering av den kommunala sektorn	2.2	Alla styrelser och nämnder ska byta ut belysning i sina fastigheter som inte är energieffektiva till energieffektiva alternativ, till exempel LED-belysning.	Inom ram	1,00	1,00	1,00	2,00						5,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
2. Energieffektivisering av den kommunala sektorn	2.3	Alla fastighetsägande styrelser och nämnder ska se över sina fastigheters styr- och reglersystem och säkerställa att de är rätt injusterade. Samtidigt ska utvecklingspotentialen av dessa system ses över vad gäller styrning av till exempel belysning och ventilationssystem. Denna potential ska tas vara på i bolagens och nämndernas energieffektiviseringsplaner.	Inom ram		1,00	1,00	1,00						3,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
2. Energieffektivisering av den kommunala sektorn	2.7	Alla byggande styrelser och nämnder ska vid nybyggnation utföra en kostnads- och energibesparingsanalys för användande av solavskärmning för att sänka behovet av kylning under varma dagar.	Inom ram		1,00	1,00	1,00						3,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
2. Energieffektivisering av den kommunala sektorn	2.8	Alla fastighetsägande styrelser och nämnder ska vid planering av större underhållsåtgärder på en befintlig fastighet även genomföra en analys över energieffektivisering. Möjligheten att utföra energibesparande åtgärder, exempelvis tilläggsisolering, i samband med underhåll ska då undersökas.	Inom ram med konsekvenser	1,00	1,00	1,00	1,00						4,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
4. Förnybar el	4.1	Alla fastighetsägande och byggande styrelser och nämnder ska upprätta en solenergiplan där möjligheten för utbyggnad av solceller på befintliga byggnader och nyproduktion utreds, målsätts och planeras.	Inom ram		3,00	1,00	1,00						5,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.

4. Förnybar el	4.5	Alla fastighetsägande styrelser och nämnder ska vid takrenoveringar alltid genomföra en kostnads kalkyl för att anlägga solpaneler som ett alternativ till ett konventionellt tak.	Inom ram		1,00	1,00	1,00						3,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
6. Förnybar och återvunnen kyla	6.2	Alla styrelser och nämnder som bygger och förvaltar fastigheter ska vid ett identifierat kylbehov i första hand välja fjärrkyla. Där fjärrkyla inte är ett lämpligt alternativ ska alternativa kylmetoder utredas, såsom frikyla eller solkyla. Eldrivna kylanläggningar ska i den mån det är möjligt drivas av egenproducerad solet på den aktuella fastigheten.	Inom ram		1,00	1,00	1,00						3,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
7. Energieffektiva och fossilfria resor, transporter och arbetsmaskiner	7.5	Alla styrelser och nämnder ska säkerställa att behovet av användarvänliga cykelparkeringar för medarbetare, brukare och besökare är tillgodosett.	Inom ram			1,00							1,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.
8. Utökad tillgång till laddplatser och fossilfria fordonsbränslen	8.2	Alla styrelser och nämnder ska, där så är möjligt, använda laddstationer som samnyttjas av andra verksamheter eller boende och besökare.	Inom ram		1,00	1,00	1,00						3,00	Svårt att bedöma driftskostnader inom begränsade svarstid för remissen, därav att de inte är inkluderade.

KALENDARIUM för Styrelsen 2022

Möte	Presidie möten	Mötesdag
Styrelsemöte (Årsbokslut)	Tisdag 1 febr Kl.13-15.00	Fredag 11 februari Kl.12.00
Årsstämma Konstituerande möte	Tisdag 1 mars Kl.13-15.00	Fredag 11 mars Kl.15.00
Styrelsemöte	Tisdag 5 april KL.13-15.00	Fredag 22 april Kl.12.00
Styrelseresa		Prel maj
Styrelsemöte	Tisdag 31 maj Kl.13-15.00	Fredag 10 juni Kl.12.00
Styrelsens Strategidag	Tisdag 16 aug Kl.13-15.00	Måndag 29 augusti Kl.08.00-16.30
Ägardialog med Stadshus styrelse		
Styrelsemöte	Tisdag 13 sept Kl.13-15.00	Måndag 26 september Kl.12.00
Styrelsemöte	Tisdag 11 okt Kl.13-15.00	Måndag 24 oktober Kl.12.00
Styrelsemöte	Tisdag 15 nov Kl.13-15.00	Måndag 28 november Kl.12.00