

[MEGLERSTANDARD DESEMBER 2014 FOR SALG AV AKSJESELSKAP MED OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast B [13.10.2015] av Fana Sparebank Næringsmegling ved Per Chr Lønning. Megler har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.]

KJØPEKONTRAKT
mellom

MNG HOLDING BERGEN AS

OG

HFK BUSSANLEGG AS

VEDRØRENDE SALG AV AKSJENE I

MNG EIENDOM KNARVIK AS

1. PARTENE OG EIENDOMMEN

MNG Holding Bergen AS, org.nr 956732778, (Selger) eier 100 % av aksjene (Aksjene) i MNG Eiendom Knarvik AS org.nr. 990945063, (**Selskapet**).

Selger og HFK Bussanlegg AS, org.nr. 993 798 487, (**Kjøper**) er enige om at Aksjene skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

Selskapet eier Gnr. 185 Bnr. 62 og Gnr. 185 Bnr. 86 og Gnr. 185 Bnr. 100 og Gnr. 185 Bnr. 245 og Gnr. 185 Bnr. 249 i Lindås kommune med påstående bygninger og anlegg (**Eiendommen**).

2. KJØPESUMMEN

2.1 Eiendomsverdien og beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Aksjene (**Kjøpesummen**) er:

(a) NOK 62 000 000,, som utgjør omforent, fast verdi av Eiendommen (**Eiendomsverdien**),

med tillegg av:

(b) Selskapets kontanter og fordringer,

og med fradrag for:

(c) all gjeld i Selskapets balanse (herunder Lånene definert i punkt 2.2) unntatt utsatt skatt, og

(d) NOK 0 som utgjør et omforent, fast vederlag som kompensasjon for differansen mellom Eiendomsverdien (fratrasket omforent tomteverdi) og Eiendommens skattemessige avskrivningsgrunnlag.

2.2 Estimert Balanse og Estimert Kjøpesum samt innfrielse av Selskapets lån

Kjøpesummen som Kjøper skal betale ved Overtakelse (**Estimert Kjøpesum**), skal fastsettes basert på en balanse for Selskapet slik denne forventes å være per Overtakelse (**Estimert Balanse**). Estimert Balanse skal føres i samsvar med god regnskapsskikk, konsekvent anvendt og for øvrig som følger:

Forventet resultat etter skatt frem til og med dagen for Overtakelse skal innarbeides. Selskapets gjeld skal inkludere alle inntekter/kostnader som oppstår ved innfrielse av Selskapets banklån (**Lånene**) ved Overtakelse, herunder eventuell over- eller underkurs og kostnader ved innløsning av swapavtaler. Betalbar skatt og utsatt skattefordel skal reflektere de kostnadene eller inntektene som oppstår ved innfrielse av Lånene, og Selskapets skattemessige avskrivninger og føringer fra G/T-konto mv. i salgsåret, slik at disse postene fordeles etter eiertid i salgsåret fordelt på antall dager der dagen for Overtakelse er tilordnet Selger. Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal ikke føres som ett nettobeløp, men som to bruttoposter under eiendeler og gjeld.

I vedlegg 3 følger en Estimert Balanse som er utarbeidet av Selskapets regnskapsfører, og en beregning av Estimert Kjøpesum, som er estimert til NOK [50 871 443].

Senest [fem dager] før Overtakelse skal Selger levere til Kjøper restgjeldsoppgaver fra Selskapets bank(er) som viser den eksakte størrelsen på Lånene per Overtakelse (inklusive eventuell over- og underkurs og alle innfrielseskostnader). Samtidig skal Selger levere til Kjøper en oppdatert beregning av Estimert Kjøpesum der Lånene er innført med riktige beløp, men der det ikke er gjort endringer i de øvrige postene, herunder betalbar skatt og utsatt skattefordel. Hvis Overtakelse av en eller annen grunn utsettes, så skal Selger uten ugrunnet opphold innhente nye restgjeldsoppgaver og en ny beregning av Estimert Kjøpesum per dagen for Overtakelse.

Ved Overtakelse skal Kjøper betale Estimert Kjøpesum og innfri Lånene med de beløp som fremgår av restgjeldsoppgaven. Pant i eiendommen vil da slettes.

Selger og Selskapet bekrefter herved at ethvert krav mellom Selskapet og Selger eller andre selskaper i samme konsern som Selger, er gjort opp med endelig virkning *ved Overtakelse*, og at eventuelle krav som er uteglemt i Revidert Balanse, er ettergitt i sin helhet med virkning fra Overtakelse.

Alle konserninterne mellomværender mellom selger og selskapet gjøres opp.

Eksisterende lån i Handelsbanken (MNOK 30) innfris.

Selger skal ha ansvaret for utarbeidelsen av årsoppgjøret for 2015. Dette innebærer at årsoverskudd 2015 skal godskrives selger.

2.3 Revidert Balanse og Revidert Kjøpesum

Senest 45 dager etter Overtakelse skal Selger sende til Kjøper:

- (a) En oppdatert balanse per Overtakelse (**Revidert Balanse**) som skal utarbeides etter de samme prinsippene som Estimert Balanse, jf. punkt 2.2, og som er godkjent og signert av de som var Selskapets styremedlemmer umiddelbart før Overtakelse,
- (b) En beregning av Kjøpesummen (**Revidert Kjøpesum**) på grunnlag av Revidert Balanse.

Kjøper kan senest 14 dager etter at Kjøper har mottatt Revidert Balanse og beregningen av Revidert Kjøpesum (i fellesskap **Kjøpesumsberegningen**), skriftlig meddele Selger at han har innsigelser til Kjøpesumsberegningen. Hvis Kjøper ikke gjør innsigelse gjeldende innen fristen, blir Kjøpesumsberegningen utarbeidet av Selger endelig og bindende for partene.

Hvis Kjøper fremmer innsigelse mot Kjøpesumsberegningen innen fristen og partene ikke innen ytterligere 14 dager blir enige, skal en uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, fastsette Kjøpesumsberegningen med bindende og endelig virkning for partene. Resultatet av denne fastsettelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

Dersom partene ikke kommer til enighet om hvilken revisor som skal benyttes, kan hver av partene kreve at revisoren oppnevnes av lederen i Finansnærings Hovedorganisasjon. I den grad revisor for å komme frem til sin fastsettelse må ta standpunkt til rettslige spørsmål, skal fastsettelsen anses som en voldgiftsavgjørelse hvor voldgiftslovens regler må følges så langt annet ikke følger av bestemmelsen her, og som bare kan settes til side av de ordinære domstolene ved søksmål som nevnt i voldgiftsloven § 42. Revisor skal gjøres oppmerksom på dette og den endelige og

bindende virkning revisors avgjørelse vil få for partene. Revisor står fritt til å engasjere en uavhengig advokat for partenes regning til å foreta en juridisk vurdering av innsigelsen. Partene og Selskapet skal gi revisor tilgang til all den informasjon om Selskapet som revisor krever.

Hvis Revidert Kjøpesum avviker fra Estimert Kjøpesum skal

- (a) en eventuell positiv differanse betales av Kjøper til en konto oppgitt av Selger, og
- (b) en eventuell negativ differanse betales av Selger til konto oppgitt av Kjøper.

Differansen skal betales innen 14 dager etter at Kjøpesumsberegningen er endelig fastsatt, med tillegg for 5 % rente p.a. fra Overtakelse til betaling skjer.

At Kjøpesumsberegningen er endelig og bindende, begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av brudd på andre bestemmelser i denne avtalen.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Aksjene skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den 31.12.2015 (**Overtakelse**) Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntreer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 6, og Selger, Kjøper og Selskapet påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen. Selger skal sørge for at Selskapet oppfyller sine plikter etter oppgjørsavtalen.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Undersøkelser forut for avtaleinngåelsen

Det er i juni 2015 inngått en samarbeidsavtale mellom MNG Holding Bergen AS og Hordaland fylkeskommune. Deloitte har utarbeidet en finansiell, skatt/mva-messig og juridisk gjennomgang datert 02.09.2015. Kjøper har videre gjennomført en teknisk gjennomgang av eiendommen. Det har ikke fremkommet funn som skal tas hensyn til i denne kontrakt.

Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Det har ikke inntruffet vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.
- (b) Kjøper har fått politisk godkjenning for ervervet. Dette forbeholdet kan kjøper senest gjøre gjeldende ovenfor selger 15.12.2015

4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Det har ikke inntruffet vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold.

Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At det ikke besluttes utdeling på Aksjene eller andre helt eller delvis vederlagsfrie overføringer til aksjeeiere eller andre ut over det som fremgår av Estimert Balanse.
- (b) At Selskapets virksomhet i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte.
- (c) At Selskapet ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Selskapet, og at ingen av Selskapets vesentlige avtaler heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (d) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (e) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.

6. SELGERS ANSVAR ETTER KJØPSLOVEN, MV.

Aksjene, Eiendommen og øvrige eiendeler i Selskapet overtas i den stand som de var ved inngåelsen av denne avtalen, jf. kjøpsloven § 19 (1). Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i kjøpsloven § 19 (1) bokstav a eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i § 19 (1) bokstav b.

Ved anvendelsen av § 19 (1) bokstav a og b hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger (f.eks. tekniske rapporter, grunnanalyser, takster, utarbeidet av personer engasjert av Selger), selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper.

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav c, § 5 og § 87, avhendingsloven § 3-7, § 3-8 og § 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven eller annet grunnlag. Det betyr at Selgers

ansvar er uttømmende regulert i denne avtalen, og at Kjøper bare kan gjøre krav gjeldende mot Selger hvis Selger har brutt uttrykkelige bestemmelser i denne avtalen.

Selger skal ikke ha ansvar for eventuell forurensning i grunnen.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (j) til og med (l) bare gjelder ved signeringen av denne avtalen:

- (a) At Selger eier Aksjene, at Aksjene overdras fri for heftelser av enhver art, at det ikke knytter seg forkjøpsrett eller annen løsningsrett til Aksjene, og at ingen rettigheter knyttet til Aksjene (herunder utbytte, fortrinnsrett ved kapitalforhøyelse mv.) er skilt fra Aksjene.
- (b) At Selskapets siste årsregnskap er avgitt i samsvar med regnskapslovens regler, at Selskapet ikke har avgitt garantier for tredjemanns forpliktelser, og at Selskapet ikke har forpliktelser som Selskapet burde balanseført i henhold til regnskapslovens regler, ut over det som fremgår av Revidert Balanse.
- (c) At Selskapet eier de eiendeler som er oppført i Estimert og Revidert Balanse, og at disse eiendelene er fri for enhver heftelse (bortsett fra de som vil slettes ved innfrielse av Lånene ved Overtakelse).
- (d) At Selskapet har innsendt påkrevde, korrekte og fullstendige opplysninger til skatte- og avgiftsmyndighetene, samt at det ikke foreligger eller vil oppstå skatte- eller avgiftskrav for Selskapet knyttet til tiden forut for Overtakelse som ikke fullt ut er dekket av avsetninger i Revidert Balanse.
- (e) At Selskapets virksomhet utelukkende består i å eie fast eiendom og drift av denne, og at Selskapet ikke har ansatte eller pensjonsforpliktelser.
- (f) At Selskapet ikke er part i rettssak eller annen rettstvist.
- (g) At Selskapet eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne, ref vedlegg 4
- (h) At Eiendommen ikke har blitt vesentlig skadet etter signering av denne avtalen. Det foreligger likevel ikke brudd på denne garantien hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring, og ii) alle leietakere i Eiendommen bekrefter at de vil gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.
- (i) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 4.

- (j) At Eiendommen er leiet ut som angitt i vedlegg 5.
- (k) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse ut over det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (l) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Selger gir ingen andre uttalte eller implisitte garantier enn de som gis ovenfor i dette punktet.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på denne avtalen noe han kjente eller burde kjenne til ved signeringen av denne avtalen. Informasjon som er fremkommet ved due diligence kan ikke anses å være et avtalebrudd. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (d) og **Feil! Fant ikke referanseskilden.** (*om skatt og avgift*) eller punkt 7 bokstav (a) eller (g) (*om eierskap til Aksjene og Eiendommen*), i fellesskap de **Fundamentale Garantiene**.

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på de Fundamentale Garantiene. For slike brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Dessuten kan Kjøper for slike brudd ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at Kjøper har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Kjøpers krav skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper eller Selskapet kan nyttiggjøre seg, og ii) det Selskapet har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Selskapet, og Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 i avtalen er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Selgers samlede ansvar er ikke oppad begrenset. Ansvarsbegrensningene ovenfor i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder de Fundamentale Garantiene og punkt 5, 6 eller 7 i avtalen) er under enhver omstendighet begrenset til Revidert Kjøpesum, med mindre Selger har forvoldt tapet forsettlig.

8.6 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Eiendomsverdien

Partene har ved fastsettelsen av Eiendomsverdien tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. HEVINGSRETT

Hver av partene kan heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontrakts-brudd.

10. OPPSTILLING OVER JUSTERINGSPLIKTIGE/-BERETTIGEDE ANSKAFFELSER

Selskapet er ikke inne i en justeringsperiode.

11. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

AVTALER MELLOM PARTENE

Driftsutstyr som tilhører selskapet følger handelen.

Konsernintern kontrakt om forretningsførsel opphører ved overtakelse. Selskapets fellesregistrering (mva) med en rekke selskapet i MNG-konsernet skal opphøre ved overtakelse.

12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selskapet, Selger eller selskap i samme konsern

som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlaterelser frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper sørge for at Selskapet ikke gjør et slikt krav gjeldende mot de nevnte personene og holde disse personene skadesløse for det tilfelle Selskapets eller Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlaterelser i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

13. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: geir@mngholding.no

For Kjøper: guro.klyve@hfk.no

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

- 14.** Fana Sparebank Næringsmegling: thor.torgersen@fanasparebank.no

15. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med Bergen Tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

16. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger, Kjøper og Selskapet
2. Siste avlagte årsregnskap, pantattest og vedtekter for Selskapet
3. Estimert Balanse og estimert kjøpesumsberegning
4. Grunnboksutskrifter med servitutter
5. Leiekontrakter med vedlegg
6. Oppgjørsavtale
7. Situasjonkart
8. Planinformasjon Plan ID 1263-201201
9. Dokumenter utarbeidet av splan Viak; Innspill til områderegulering fra, notat/kommentar til foreslått veitrase samt Merknad til offentlig ettersyn
10. Verdivurdering utarbeidet av Bergen Eiendomsrådgivning AS
11. Verdivurdering utarbeidet av Opak
12. Verdivurdering utarbeidet av Kyte Næringsmegling AS

17. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Fana Sparebank Næringsmegling beholder ett hver.

Sted/dato: Bergen ,

for MNG Holding Bergen AS

for HFK Bussanlegg AS

Selskapet er kjent med og aksepterer sine forpliktelser i henhold til denne avtale:

Sted/dato: Bergen ,

For MNG Eiendom Knarvik AS