

European Commission  
Directorate-General for Competition  
Attn. the State Aid Registry  
1049 Brussels  
Belgium

Stockholm 11 May 2010

Dear Sirs/Madams

**Case CP 194/2009 – Sale of real estates in Vänersborg municipality, Sweden**

The undersigned company, Chips AB, is the sole owner of the company Esslingetorp Förvaltnings AB, formerly Topp Livsmedel AB (Topp Livsmedel). It has come to our knowledge that the European Commission has opened a preliminary examination into certain transactions concerning real estates in Vänersborg municipality, Sweden. We are in particular referring to a letter from the Commission to the Permanent Representation of Sweden to the European Union, dated 9 March 2010, in which the Commission requests additional information relating to said transactions.

As Topp Livsmedel, our subsidiary, sold the real estates in question to Fastighets AB Vänersborg (FABV), and hence was directly involved in the first of several transactions, we believe that we could provide the Commission with relevant information for an understanding of the true market value of the real estates.

With reference to the foregoing, we would like to submit the following information.

*The sale from Topp Livsmedel to FABV*

In 2007, Topp Livsmedel's business activities consisted mainly in the production of frozen food products in production facilities located in Brålanda in Vänersborg municipality. In the autumn 2007, Topp Livsmedel decided to cease the activities carried out in Vänersborg and divest the relating assets. The production was scheduled to stop at 30 January 2008.

Due to the decision to cease the activities of Topp Livsmedel, a process for the divestment of the assets was initiated. Colliers International, an internationally well renowned firm active with real estate and corporate transactions, was engaged to handle the sale process.

Topp Livsmedel owned two real estates, registered in the Swedish real estate registry as Vänersborg Esslingetorp 1:49 and Vänersborg Esslingetorp 1:57 respectively. All buildings and other fixed assets were located on 1:49, whereas there were no buildings or other assets on 1:57. In order to facilitate the sale process and to define the targets for a purchase price, Colliers International performed an analysis of the market value of the real estates. In its valuation, Colliers International used customary standards for commercial real estate valuation, including an on-site examination of the buildings and equipment.

According to Colliers International, the market value of the real estates could, with a prudent approach, be estimated to 26,8 million SEK. A summary of Colliers International's valuation of the real estates is attached to this letter as **Appendix 1** (the valuation of the real estates is included in a larger presentation of Collier International's assignment towards Topp Livsmedel, containing information not relevant to this matter). The market value evaluation was not based on any specific assumption as regards the intended use of the real estates, but was a valuation of the real estates' stand alone market value. Colliers International's valuation led to a "strike price" of SEK 27 million SEK, i.e. this was the target level of the purchase price and if it was obtained Colliers International would be entitled to commission notwithstanding if Topp Livsmedel decided not to carry out the sale.

During the sale process, Colliers International was approached by several interested parties and received indications of a purchase price exceeding 30 million SEK. In addition, Colliers International was approached by a group of local entrepreneurs. This group wished to purchase the real estates together with the ongoing business, i.e. the production of frozen food products, thereby securing continued employment for many workers in Brålanda. The local entrepreneurs presented an offer amounting to SEK 17 million for the real estates and all relating assets, and promised to re-employ the majority of the persons previously employed by Topp Livsmedel.

Topp Livsmedel appreciated the fact that the former employees would be granted employment from a goodwill perspective. In addition, the bidders were willing to purchase the real estates *as is*, i.e. without any guarantees from the seller relating to standard, pollution etc. Finally, the transaction with the local entrepreneurs could most likely be carried out swiftly without need for time consuming conditions. For these reasons, it was decided that the offer should be accepted, even though it was

clearly possible to get a higher purchase price if the real estates would be sold separately, without the ongoing business. It was only shortly before a purchase agreement should be signed that Topp Livsmedel was informed that the real estates and business would be bought by FABV. The local entrepreneurs had, it seemed, been negotiating on behalf of or in consultation with FABV.

The real estates, all relating assets and the business as such was sold to FABV in a purchase agreement dated 29 February 2008 for a purchase price of SEK 17 million. The total purchase price was divided in two parts: one part relating the real estates and fixed assets amounting to SEK 9,860,000, and one part relating to the business as such, inventories etc., amounting to SEK 7,140,000.

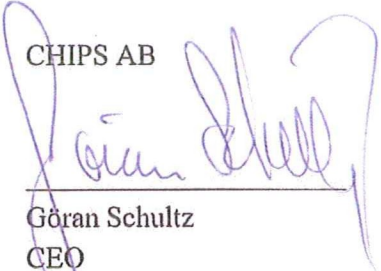
### *Conclusions*

To conclude, Topp Livsmedel estimated the market value of the real estates alone to well above SEK 25 million. For goodwill reasons and in order secure employment for its former employees, Topp Livsmedel agreed to sell the real estates and business related assets for, in the aggregate, SEK 17 million. We are therefore inclined to believe that the true market value of the real estates and the business related assets can, under no circumstances, be deemed to be less than SEK 17 million.

We are faithful that this information will be useful for the Commission's assessment of the matter. Please contact us if you would wish to receive any more detailed information relating to Topp Livsmedel's ownership of the real estates and its sale to FABV. Finally, we kindly ask you to inform us about the outcome of the preliminary review currently carried out.

Yours faithfully,

CHIPS AB

  
Göran Schultz  
CEO

*Copy by email to:*

The Swedish Ministry of Enterprise, Energy and Communications

Att: Mr. Magnus Lindebäck ([magnus.lindback@enterprise.ministry.se](mailto:magnus.lindback@enterprise.ministry.se))

## **Appendix 1**

**Pages 10-19 from Colliers Internationals presentation of its assignment from Topp Livsmedel to sell the real estates Vänersborg Esslingetorp 1:49 and 1:57 (the part that concerns valuation of the real estates)**

## Vänersborg Esslingetorp 1:57

■ Tomtareal:	ca 74.106 m <sup>2</sup>
■ Uthyrbar area:	ca 22.537 m <sup>2</sup>
■ Kontor:	ca 1.137 m <sup>2</sup>
■ Lager:	ca 5.480 m <sup>2</sup>
■ Fryslager:	ca 5.590 m <sup>2</sup>
■ Produktion:	ca 10.272 m <sup>2</sup>
■ Industri:	ca 58 m <sup>2</sup>
■ Upplåtelseform:	Friköpt
■ Taxeringsvärde:	16.836.000 kr
■ Typkod 422 Industrienhet livsmedelsindustri	
■ Byggår:	1969 till 1984
■ Antal huskroppar:	12 st



## Vänernsberg Esslingetorp 1:49

- Tomtareal: ca 5.017 m<sup>2</sup>
- Uthyrbar area: 0 m<sup>2</sup>
- Upplåtelseform: Friköpt
- Taxeringsvärde: 0 kr
- Typkod 499 Industrienhet med värde < 1.000 SEK



## SWOT Vänersborg Esslingetorp 1:57

### Styrkor

- + Flera separata byggnader som gör det möjligt att ta in olika hyresgäster.
- + Bra takhöjder och möjligt att belasta golv.
- + Byggnader med fribärande balkar alternativt med få pelare ger flexibla planlösningar.
- + Bra skyltläge utmed E45.
- + God tillgång till p-platser på fastigheten
- + Unik stora frysor med uppdaterade frysaggregat.
- + Eget vattenreningsverk
- + "Färdig för livsmedelsindustri"
- + Närhet till Norge och gränsen mot EU, 11 mil till Halden.

### Möjligheter

- + Stor utvecklingspotential
- + Närhet till Trestadsregionen.
- + Rimliga möjligheter att bygga ytterligare på befintlig fastighet.
- + Byggrätt som möjliggör för en köpare att möta kommande hyresgästers expansionsönskemål.
- + Kommunen bör vara positiv till etablering som möjliggör ersättande arbetstillfällen.
- + Flytta över fastigheten till ett nyregistrerat bolag.

### Svagheter

- Möjligheten kan byggnaderna uppfattas vara i behov av uppgradering/uppfräschning för att attrahera hyresgäster.
- Allmänna kommunikationer?
- Fastigheten saknar hyresgäster och det är sannolikt att nya helt eller delvis verkar i annan bransch än i nuläget varför relativt stora investeringar kan bli nödvändiga för att attrahera hyresgäster.

### Hot

- Läget kan uppfattas som offt.
- Lång vakanshistorik kan ge negativ "märkning" av byggnaden.
- Övriga investeringskostnader.
- Tveksamt vilken kompetens hyresgäster utanför livsmedelsbranschen kan rekrytera lokalt.

## Försäljningsargument Vänersborg Esslingetorp 1:57

Vid en försäljningsprocess skulle Colliers i material och möten lyfta fram följande:

- Bra skyltläge E45
- Många byggnader och flexibla ytor vilket kan attrahera både större och mindre hyresgäster
- Fastigheten har unika attribut i form av de stora frysytorna
- Hela fastigheten är tillgänglig för köparen.

## Innehållsförteckning

- Colliers International AB
- Vänersborg Esslingetorp 1:57 och Vänersborg Esslingetorp 1:49
- Prissättning
- Föreslagen process
- Varför Colliers?
- Appendix

## Värdepåverkande faktorer – Vänersborg Esslingetorp 1:57

### Viktiga faktorer för prissättningen

- Vakansgrad 100%
- Bedömt investeringsbehov
- Bedömda driftkostnader
- Geografiskt läge
- Möjlig hyresnivå för att nå 90% beläggning av befintlig yta

### Potentiella åtgärder för värdemaximering

- Hyresgaranti – Vid försäljning lämnas en tidsbegränsad hyresgaranti till köparen där Colliers Uthyrning är ansvarig för uthyrningen under perioden. Nyuthyrning räknas sedan av på garantibeloppet under perioden.
- Skattestruktur – Vid försäljning av bolag kan man skapa strukturer som kompenserar för latent skatt samt det lägre avskrivningsunderlaget.
- Redovisa öppet genom en teknisk DD-rapport med kostnadsuppskattningar.
- Redovisa öppet historisk kostnadsstatistik – ge förslag på eventuella kostnadsbesparingar.

## Värdepåverkande faktorer – Vänersborg Esslingetorp 1:49

### Viktiga faktorer för prissättningen

- Bedömt investeringsbehov
- Bedömda driftkostnader
- Hög/låg hyresnivå på befintliga hyresavtal

### Potentiella åtgärder för värdemaximering

- Undersöka möjligheterna till ändrad användning samt byggnation.

## Prissättning – beräkning av NOI för Vänersborg Esslingetorp 1:57

Uppskattad årshyra:		Uppskattad årlig kostnad		Uppskattat årligt driftnetto	
Bedömd hyra vakanta ytor		Driftskostnader		Driftnetto	
		7.448.660 SEK		3.380.550 SEK	
■ Kontor (1.137 m <sup>2</sup> )	454.800 SEK (400 SEK/m <sup>2</sup> )	■ Kostnader/ m <sup>2</sup>	150 SEK, schablon	■ Avräknat 10 % vakanser	
■ Lager (5.480 m <sup>2</sup> )	1.644.000 SEK (300 SEK/m <sup>2</sup> )	■ Uthyrbara area	22.537m <sup>2</sup>		
■ Frys-lager (5.590 m <sup>2</sup> )	1.956.500 SEK (350 SEK/m <sup>2</sup> )				
■ Produktion (10.272m <sup>2</sup> )	3.389.760 SEK (300 SEK/m <sup>2</sup> )				
■ Industri (58)	0 SEK				
				3.323.244 SEK	

## Prissättning – beräkning av NOI för Vänersborg Esslingetorp 1:49

Årshyra:

Årlig kostnad:

Årligt driftnetto:

■ Uppskattad hyra 0 SEK

■ Inga byggnader idag

■ Kostnader, totalt 0 SEK

■ Uthyrbara area

0 m<sup>2</sup>

■ Faktiskt driftnetto

0 SEK

## Sammanfattning prissättning

■ Baserat på jämförelsetransaktioner bedömer vi att ett marknadsmässigt direktavkastningskrav för Esslingetorp 1:57 är 10 % medan Esslingetorp 1:49 då får ett fast värde.

■ Detta ger följande värden:

Esslingetorp 1:57: 33.232.440 SEK baserat på driftnetto och 90 % uthyrt.

Esslingetorp 1:49: 380.000 SEK baserat på ett markvärde om 75 SEK/m<sup>2</sup>

■ Kostnader för hyresgäst Anpassning:

4.507.400 SEK baserat på en kostnad om 200 SEK/m<sup>2</sup>

■ Riskpremie för helt outhyrd fastighet:

2.257.000 SEK baserat på 100 SEK/m<sup>2</sup>

■ Totalt rimligt försäljningspris:

26.848.040 SEK baserat på beräkningar och antaganden i denna presentation.