
FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETEN FÖRRÅDET 23

Beslutsunderlag: Försäljning av fastigheten Förrådet 23.

BAKGRUND

Ett intentionsavtal avseende fastigheten Huddinge Förrådet 23 tecknades mellan Järntorget Bostad AB ("Järntorget") och Huge Fastigheter AB den 14 september 2017.

Fastigheten har efter fissionen av Huge Fastigheter AB tilldelats Huce Bostäder AB.

Järntorget har för avsikt att förvärva fastigheten med avsikt att bebygga densamma med bostäder. Detaljplanearbete pågår och köpet kommer att fullföljas först när detaljplan har vunnit laga kraft om minst 28 000 kvm ljus BTA för bostäder samt att nuvarande hyresgäster i fastigheten (Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huddinge Kommun) lämnar ett skriftligt avstående från besittningsskyddet till lokalerna inom fastigheten.

FÖRFRÅGAN FRÅN JÄRNTORGET OM FÖRÄNDRING AV FÖRSÄLJNINGSVILLKOREN VILLKOREN.

Järntorget har per 2019-05-20 aviserat att bolaget önskar att omförhandla förvärvspriset av fastigheten Huddinge Förrådet 23. Anledningen uppgavs vara de rådande villkoren på bostadsrättsmarknaden.

NYTT PRISFÖRSLAG FRÅN JÄRNTORGET

Järntorget har inkommit med ett nytt förslag om en köpeskilling på 7500 kr/kvm ljus BTA utan index (fast pris). Det nya förslaget innebär att Huce Bostäder AB slipper indexrisken,

men går miste om eventuell positiv marknadsutveckling för byggrätter. En extern värdering indikerar ett marknadsvärde om 6500 kr/kvm BTA.

UPPLÄGG TILLVÄGAGÅNGSÄTT FÖRSÄLJNING

Försäljningen sker formellt genom att Huge Bostäder AB säljer 100 % av aktierna i ett nybildat dotterdotterbolag, till vilken fastigheten överläts, till köparen. Köpeskillning för aktierna är ca 160 MSEK, men kommer att justeras utifrån de faktiska kostnaderna för exploateringsavtalet med Huddinge kommun. Tillträde till aktierna, och därmed indirekt fastigheten Huddinge Förrådet 23, beräknas att ske i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Betalningen sker 48 månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, dock tidigast 2026-06-30.

Latenta skatten på reavinsten (ca 24 MSEK med avdrag för den stämpelskatt som Järntorget erlagt för fastigheten) regleras genom en tilläggsköpeskillning i aktieöverlåtelseavtalet som förfaller till betalning när Järntorget överlåtit fastigheten (helt eller delvis) till bostadsrättsförening och bostadsrättsföreningen lämnat in sin första deklaration. Tilläggsköpeskillningen, dvs. ersättningen för den latent skatten, kan komma att erläggas i rater om Järntorget väljer att bilda flera föreningar - vilket är troligt.

Den 2018-12-17 gav KF Huge Bostäder AB tillåtelse att starta ett holdingbolag (dotterbolag) för försäljningen av fastigheten Banjon 1, och nu ämnar Huge Bostäder AB att använda sig av detta bolag (Huge Bostäder Holdingbolag AB, org.nr 559187-3301 – Bilaga 1) för att genomföra denna försäljning.

Upplägget är avstämt med bolagets revisor.

Huge Bostäder AB:s förslag till beslut är att kommunfullmäktige:

- Godkänner att Huge Bostäder AB använder sig av Holdingbolaget; Huge Bostäder Holdingbolag AB, för att genomföra försäljningen av fastigheten Huddinge Förrådet 23;
- Godkänner att Huge Bostäder Holdingbolag AB bildar ett dotterbolag för förvärv av fastigheten Huddinge Förrådet 23;
- Godkänner att Huge Bostäder AB överlåter fastigheten Huddinge Förrådet 23 till av Huge Bostäder Holdingbolag AB nybildat dotterbolag;
- Godkänner att Huge Bostäder AB, via Huge Bostäder Holdingbolag AB, kommer att försälja aktierna i det nybildade dotterdotterbolaget, och därmed indirekt fastigheten Förrådet 23, till Järntorget Bostad AB samt att Huge Bostäder AB lämnar en moderbolagsborgen i aktieöverlåtelseavtalet;
- Att Huge Bostäder AB får möjlighet att starta ytterligare två dotterdotterbolag genom Huge Bostäder Holdingbolag AB för framtida försäljningar ; och
- Utse styrelse och anta bolagsordning till det nybildade dotterdotterbolaget.

Bilagor

- 1- Registreringsbevis för bolaget Huge Bostäder Holding AB*
- 2- Utlåtande från Advokatfirman Cederqvist avseende paketeringsmetodiken.*