



Datum
2021-08-25

Diarienummer
KS-2021/1937.111

Handläggare
Ralph Strandqvist
ralph.strandqvist@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Försäljning av fastigheten Bildhuggaren 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Godkännande att Huddinge Samhällsfastigheter AB köper in ett aktiebolag i syfte att bilda ett nytt dotterbolag till Huddinge Samhällsfastigheter AB och döper bolaget till EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB.
2. Godkännande att Huddinge Samhällsfastigheter AB använder sig av EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB för att genomföra försäljningen av fastigheten Bildhuggaren 1 genom att samtliga aktier i Goldcup 27917 AB u.n.ä.t. Bildhuggaren 1 i Huddinge AB, organisationsnummer 559318- 3634, överläts från EGUH Fastigheter Holdingbolag AB till EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB och att aktieöverlåtelseavtalet med tilläggsavtal, överläts från EGUH Fastigheter Holdingbolag AB till EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB.
3. Bolagsordning för det nybildade dotterbolaget EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB godkänns (bilaga 3).
4. Som styrelse i EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB väljs Henrik Örneblad, Karin Iversen samt Timo Björkholm. Som ordförande i styrelsen väljs Henrik Örneblad. Samtliga val sker för tiden till och med den årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige som förrättas nästa gång.
5. Som lekmannarevisor i EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB väljs Ulrika Maria Wennberg. Uppdraget gäller för tiden intill slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.
6. Överlåtelse av fastigheten Bildhuggaren 1 till Goldcup 27917 AB u.n.ä.t. Bildhuggaren 1 i Huddinge AB, organisationsnummer 559318-3634, godkänns.
7. Godkännande att Huddinge Samhällsfastigheter AB, via EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB, kommer att försälja aktierna i ett nybildat dotterdotterbolag, Goldcup 27917 AB u.n.ä.t. Bildhuggaren 1 i Huddinge AB, organisationsnummer 559318-3634, och därmed indirekt fastigheten Bildhuggaren 1, till Nordic Income Fund Sweden

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Datum
2021-08-25

Diarienummer
KS-2021/1937.111

Holding 6 AB, organisationsnummer 559278-8573 (Altura fastigheter ett dotterbolag till NREP AB), enligt villkoren i aktieöverlåtelseavtalet med tilläggsavtal.

8. Godkännande att Huddinge Samhällsfastigheter AB avvecklar det nuvarande holdingbolaget EGUH Fastigheter Holdingbolag AB med organisationsnummer 559116-2408.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har gett Huddinge Samhällsfastigheter AB i uppdrag att vid lämplig tidpunkt avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler (KS-2020/1315.256).

Huddinge Samhällsfastigheter har genomfört en försäljningsprocess och föreslår en försäljning av Bildhuggaren 1 till Nordic Income Fund Sweden Holding 6 AB, organisationsnummer 559278-8573 (Altura fastigheter, ett dotterbolag till NREP AB).

Försäljningen av fastigheten Bildhuggaren 1 sker formellt genom att Huddinge Samhällsfastigheter AB, genom EGUH 2 Fastigheter Holding AB, säljer 100 procent av aktierna i ett nybildat dotterdotterbolag, till vilken fastigheten överläts, till köparen. Överenskommet fastighetsvärde är 440 mnkr och överskottet av försäljningen bedöms uppgå till 71 mnkr.

Konceptet för försäljningar av fastigheter enligt förslaget och bilagorna 2 och 4 till detta tjänsteutlåtande överensstämmer med gällande inkomstskattelag och den praxis som bildats mot bakgrund av denna lag. Kommunfullmäktige har i nuvarande holdingbolags bolagsordning godkänt att Huddinge Samhällsfastigheter AB via holdingbolag ska kunna bilda dotterdotterbolag för försäljning av fastigheter.

Mot bakgrund av att Huddinge Samhällsfastigheter AB tidigare har getts denna möjlighet föreslår kommunstyrelsens förvaltning att kommunfullmäktige godkänner att bolaget upprättar ett nytt holdingbolag (dotterbolag till Huddinge Samhällsfastigheter AB) samt genomför försäljning av fastigheten Bildhuggaren 1 enligt föreslagen process. Efter upprättandet av det nya holdingbolaget avvecklas det nuvarande holdingbolaget EGUH Fastigheter Holdingbolag AB med organisationsnummer 559116-2408.

Beskrivning av ärendet

Enligt § 5 i Huddinge Samhällsfastigheter AB:s bolagsordning ska Huddinge kommunfullmäktige få ta ställning innan beslut fattas i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt. Beslut i följande frågor ska alltid anses vara av principiell betydelse eller annars av större vikt:

1. åtgärder av principiell karaktär eller som innebär ny inriktning eller start och avveckling av affärs- eller verksamhetsområde för bolaget,
2. förvärv eller försäljning av fastighet eller del av fastighet till ett värde över 20 miljoner kronor,
3. ändring av aktiekapital,



Datum
2021-08-25

Diarienummer
KS-2021/1937.111

4. fusion av företag,
5. förvärv, bildande eller tecknande av aktier i annat bolag,

Huddinge Samhällsfastigheter AB har på beställning av Huddinge kommun byggt nya verksamhetslokaler, Bildhuggaren, i kommundelen Snättringe i mellersta Huddinge. Lokalerna består av ett särskilt boende med 10 avdelningar med sammanlagt 90 platser och en förskola med 6 avdelningar som omfattar 120 barn. Kommunfullmäktige beslutade i september 2020 (KS-2020/1315.256) att verksamheterna ska bedrivas av fristående utförare och gav Huddinge Samhällsfastigheter AB i uppdrag att vid lämplig tidpunkt avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler.

Huddinge Samhällsfastigheter har genomfört en försäljningsprocess som redovisas utförligare i PM *Försäljning av fastigheten Bildhuggaren 1* (bilaga 2). Som stöd i processen har transaktionsrådgivare och uthyrningskonsult samt en advokatbyrå att företräda Huddinge Samhällsfastigheter AB som legalt ombud upphandlats. Efter en inledande marknadsföringsfas inkom elva aktörer med skriftliga bud, varav tre hade lämnat bud lika med eller överstigande 500 mnkr. Parallellt med försäljningsprocessen har det pågått en process för uthyrning av lokaler för äldreboende, förskola och storkök. Vid tidpunkten för budutvärdering gjordes en total bedömning av uthyrningsläget att uthyrningen inte varit framgångsrik. Därav utvärderades två bud med pris för en tomställd fastighet. Den aktör som hade lämnat det högsta budet hade inga tecknade avsiktsförklaringar med hyresgäster. Huddinge Samhällsfastigheter AB valde att ingå en avsiktsförklaring med Altura fastigheter, dotterbolag till NREP AB, mot bakgrund av att de hade tecknade avsiktsförklaringar med två hyresgäster, Ersta Diakoni för äldreboendet och Jensen förskolor för förskoleverksamheten. Det slutliga budet, med föreslagna hyresgäster, blev 440 mnkr där NREP AB/Altura fastigheter tar hela hyresrisken och etableringen av de nya hyresgästerna. En värdering genomfördes av Huddinge Samhällsfastigheters transaktionsrådgivare med de tecknade hyresnivåerna som landade på 433 mnkr.

NREP AB är en nordisk fastighetsaktör och Altura fastigheter är NREPs varumärke inom segmentet samhällsfastigheter.

Tidpunkten för överlåtelsen har villkorats av ett beslut från Inspektionen för vård och omsorg (IVO). Om avyttring sker 2021 eller 2022 kan påverka överskottet av försäljningen. Med en köpeskilling baserat på ett överenskommet fastighetsvärde på 440 mnkr bedöms överskottet av försäljningen uppgå till 71 mnkr.

Försäljningen av fastigheten sker formellt genom att Huddinge Samhällsfastigheter AB, via ett nybildat dotterbolag (EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB) säljer 100 procent av aktierna i ett nybildat dotterdotterbolag, till vilken fastigheten överläts direkt från Huddinge Samhällsfastigheter AB, till köparen, baserat på ett överenskommet fastighetsvärde på 440 mnkr.

Efter att transaktionsprocessen avslutats och aktieöverlåtelseavtal tecknats med NREP fortsatte uthyrningsarbetet avseende storköket. I juli 2021 tecknades hyresavtal mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB och Incontro AB att börja



Datum
2021-08-25

Diarienummer
KS-2021/1937.111

gälla från och med augusti 2021. Hyreskontraktet med Incontro AB kommer att följa med affären.

Förvaltningens synpunkter

Huddinge Samhällsfastigheter AB har genomfört en omfattande process för att genomföra uppdraget att vid lämplig tidpunkt avyttra Bildhuggarens verksamhetslokaler. Mot bakgrund av redovisad process och förslag till försäljning, där försäljningen avser en tomställd fastighet och att kommunen därigenom avstår risken för uthyrningen, föreslår kommunstyrelsens förvaltning att Huddinge Samhällsfastigheter ABs förslag till försäljning godkänns.

Konceptet för försäljningar av fastigheter enligt förslaget och bilagorna 2 och 4 till detta tjänsteutlåtande överensstämmer med gällande inkomstskattelag och den praxis som bildats mot bakgrund av denna lag. Kommunfullmäktige har tidigare godkänt att Huddinge Samhällsfastigheter AB bildar ett holdingbolag samt att detta holdingbolag i sin tur ska kunna bilda dotterbolag (dotterdotterbolag till Huddinge Samhällsfastigheter AB) för försäljning av fastigheter. Huddinge Samhällsfastigheter AB har bildat ett dotterbolag, EGUH Fastigheter Holdingbolag AB, för att genomföra försäljningar av fastigheter enligt reglerna i 23 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). De fastigheter som kan komma att överlåtas avses först ”paketeras” i särskilt bildade bolag, vars aktier härefter överlåtes till köparen. Dessa särskilt bildade bolag har tidigare utgjort dotterbolag till EGUH Fastigheter Holdingbolag AB. Vid upprepade försäljningar av dotterbolag från samma holdingbolag finns emellertid en risk att affärerna kan anses utgöra försäljning av lagertillgångar varpå regelverket gällande skattefrihet vid försäljning av näringsbetingade aktier inte längre blir applicerbart. Det är därför önskvärt att begränsa antalet försäljningar från ett och samma holdingbolag och istället upprätta ett nytt holdingbolag för den aktuella affären. Frågan är avstämd med Foyen Advokatbyrå som agerar juridisk rådgivare i affärsupplägget.

Mot bakgrund av att Huddinge Samhällsfastigheter AB har getts denna möjlighet föreslår kommunstyrelsens förvaltning att kommunfullmäktige godkänner att bolaget genomför försäljning av fastigheten Bildhuggaren 1 enligt föreslagen process.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Huddinge Samhällsfastigheter AB har inhämtat juridiskt utlåtande om försäljningsprocessen (bilaga 4). I utlåtandet framgår att advokatfirman inte ser några hinder för försäljningsprocessen utifrån ett bolagsrättsligt perspektiv förutsatt att Huddinge Samhällsfastigheter AB erhåller nödvändiga godkännanden från kommunfullmäktige i Huddinge kommun samt att aktiebolagslagens regler kring värdeöverföringar beaktas.

Köpeskillingen för försäljning av dotterbolagsaktier är baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 440 mnkr. Produktionskostnader för verksamhetslokalerna och kostnader i samband med försäljning uppgår till cirka 369 mnkr. Överskott av försäljningen beräknas då till 71 mnkr.



Datum
2021-08-25

Diarienummer
KS-2021/1937.111

Ekonomisk sammanfattning (mnkr)

Försäljning av dotterbolagsaktier	440
Bedömda produktionskostnader*	-355
Stämpelskatt	-7
Fast avdrag	-3
Kostnader för rådgivare (transaktion och uthyrning)	-3
Kostnader för legal rådgivning och HUSF	-1
Överskott av försäljning	71

*ej fastställt då produktionen inte har avslutats

Kostnader för upprättandet av nya bolag uppgår till cirka 20 tkr och ingår i beräkningen ovan.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Beslut i styrelsen Huddinge Samhällsfastigheter AB
- Bilaga 2. PM Huddinge Samhällsfastigheter AB – Försäljning av fastigheten Bildhuggaren, daterat 2021-08-09
- Bilaga 3. Förslag till bolagsordning för EGUH 2 Fastigheter Holdingbolag AB
- Bilaga 4. Utlåtande avseende Paketering – Försäljning av fastigheter via bolag 2021-06-18
- Bilaga 5. Företagspresentation av NREP

Beslutet delges

Huddinge Samhällsfastigheter AB