

Datum
2019-02-19Diarienummer
KS-2020/349.111Handläggare
Ralph Strandqvist
ralph.strandqvist@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Hemställan från Huge Bostäder AB om att genomföra försäljning av fastigheten Huddinge Förrådet 23

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Huge Bostäder AB:s hemställan om att använda sig av Huge Bostäder Holdingbolag AB för att genomföra försäljningen av fastigheten Huddinge Förrådet 23 godkänns.
2. Bildande av ett dotterbolag till Huge Bostäder Holdingbolag AB för förvärv av fastigheten Huddinge Förrådet 23 godkänns.
3. Bolagsordning för det nybildade dotterbolaget till Huge Bostäder Holdingbolag AB godkänns (bilaga 3).
4. Som styrelse i det av Huge Bostäder Holdingbolag AB nybildade dotterbolaget väljs Greger Nilsson, Karin Strömberg Ekström samt Helena Roos. Som ordförande och vice ordförande i styrelsen väljs Greger Nilsson respektive Karin Strömberg Ekström. 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 för Huge Bostäder Holdingbolag AB väljs Ulrika Wennberg (M). Uppdraget gäller för tiden intill slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.
6. Överlåtelse av fastigheten Huddinge Förrådet 23 till av Huge Bostäder Holdingbolag AB nybildat dotterbolag godkänns.
7. Godkännande att Huge Bostäder AB, via Huge Bostäder Holdingbolag AB, kommer att försälja aktierna i det nybildade dotterdotterbolaget, och därmed indirekt fastigheten Huddinge Förrådet 23, till Järntorget Bostad AB samt att Huge Bostäder AB lämnar en moderbolagsborgen i aktieöverlåtelseavtalet.
8. Huge Bostäder AB får möjlighet att bilda ytterligare två dotterdotterbolag till Huge Bostäder Holdingbolag AB under förutsättning att ändamålet med bolagsbildningen är att bilda bolag till vilka fastigheter överläts innan bolaget säljs vidare till annan juridisk eller fysisk person.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28Tfn 08-535 300 00
Tfn vxl 08-535 300 00huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Sammanfattning

Huge Bostäder AB har lämnat in en hemställan om att kommunfullmäktige i Huddinge godkänner försäljning av fastigheten Huddinge Förrådet 23 i Sjödalen. 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. Avtalet är en del av exploateringsplanerna av kvarteren Fabriken och Förrådet inom Storängen.

Försäljningen av fastigheten Förrådet 23 sker formellt genom att Huge Bostäder AB säljer 100 procent av aktierna i ett nybildat dotterdotterbolag, till vilken fastigheten överläts, till köparen. Köpeskilling för aktierna är cirka 160 mnkr. Köpeskillingen kommer att justeras utifrån de faktiska kostnaderna för exploateringsavtal med Huddinge kommun. En latent skatt på reavinst om 24 mnkr regleras genom en tilläggsköpeskilling i aktieöverlåtelseavtalet. Skatt på reavinst skulle kunna utlösas om rådande regelverk skulle komma att förändras innan Järntorget helt genomfört sin vidareförsäljning av fastigheten till en eller flera bostadsrättsföreningar.

Konceptet för försäljningar av fastigheter enligt förslaget och bilagorna 1 och 4 till detta tjänsteutlåtande överensstämmer med gällande inkomstskattelag och den praxis som bildats mot bakgrund av denna lag. Kommunfullmäktige har godkänt att Huge Bostäder AB bildar holdingbolag samt att kunna bilda dotterdotterbolag för försäljning av fastigheter.

Mot bakgrund av att Huge Bostäder AB har getts denna möjlighet föreslår kommunstyrelsens förvaltning att kommunfullmäktige godkänner bolagets hemställan om att genomföra försäljning av fastigheten Huddinge Förrådet 23 enligt föreslagen process.

Beskrivning av ärendet

Enligt § 14 i Huge Bostäder AB:s bolagsordning ska Huddinge kommunfullmäktige ges tillfälle att få ta ställning innan sådana beslut i verksamheten fattas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Beslut i följande frågor ska alltid anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt:

1. avyttring av fastighet eller del av fastighet i vilken nyttjanderätt upplåtits till Huddinge kommun och som innebär att kommunen får en ny motpart i avtalsförhållandet,
2. bildande av bolag,
3. köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant bolag.

Huge Bostäder AB har lämnat in en hemställan om att kommunfullmäktige i Huddinge godkänner försäljning av fastigheten Huddinge Förrådet 23 i Sjödalen. Ett intentionsavtal avseende fastigheten tecknades mellan Järntorget Bostad AB ("Järntorget") och Huge Fastigheter AB den 14 september 2017. Fastigheten har efter fissionen av Huge Fastigheter AB tilldelats Huge 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

Datum
2019-02-19Diarienummer
KS-2020/349.111

detaljplan har vunnit laga kraft samt att nuvarande hyresgäster i fastigheten (Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huddinge kommun) lämnar ett skriftligt avstående från besittningsskyddet till lokalerna inom fastigheten. Avtalet är en del av exploateringsplanerna av kvarteren Fabriken och Förrådet inom Storängen.

Försäljningen av fastigheten Förrådet 23 sker formellt genom att Huge Bostäder AB säljer 100 procent av aktierna i ett nybildat dotterdotterbolag, till vilken fastigheten överlåts, till köparen. Köpeskilling för aktierna är cirka 160 mnkr. Köpeskillingen kommer att justeras utifrån de faktiska kostnaderna för exploateringsavtal med Huddinge kommun. En latent skatt på reavinst om 24 mnkr regleras genom en tilläggsköpeskilling i aktieöverlåtelseavtalet. Skatt på reavinst skulle kunna utlösas om rådande regelverk skulle komma att förändras innan Järntorget helt genomfört sin vidareförsäljning av fastigheten till en eller flera bostadsrättsföreningar. I det fall regelverket skulle komma att förändras på så sätt att försäljning av näringsbetingade aktier inte längre är skattefri minskas köpeskillingen med 24 mnkr. Affären kan då likställas med en direktförsäljning av fastigheten, då säljaren är skattskyldig.

Huge Bostäder AB begär också om att få möjlighet att bilda ytterligare två dotterdotterbolag till Huge Bostäder Holdingbolag AB för framtida försäljningar. under förutsättning att ändamålet med bolagsbildningen är att bilda bolag till vilka fastigheter överlåts innan bolaget säljs vidare till annan juridisk eller fysisk person.

Förvaltningens synpunkter

Konceptet för försäljningar av fastigheter enligt förslaget och bilagorna 1 och 4 till detta tjänsteutlåtande överensstämmer med gällande inkomstskattelag och den praxis som bildats mot bakgrund av denna lag. Kommunfullmäktige har godkänt att Huge Bostäder AB bildar holdingbolag samt att kunna bilda dotterdotterbolag för försäljning av fastigheter (KS-2018/2460.111). Huge Bostäder AB har bildat ett dotterbolag, Huge Bostäder 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 herefter överlåtes till köparen. Dessa särskilt bildade bolag ska utgöra dotterbolag till Huge Bostäder Holdingbolag AB.

Mot bakgrund av att Huge Bostäder AB har getts denna möjlighet föreslår kommunstyrelsens förvaltning att kommunfullmäktige godkänner bolagets hemställan om att genomföra försäljning av fastigheten Huddinge Förrådet 23 enligt föreslagen process.

Huge Bostäder AB föreslås få möjlighet att bilda ytterligare två dotterdotterbolag till Huge Bostäder Holdingbolag AB för framtida försäljningar under förutsättning att ändamålet med bolagsbildningen är att bilda bolag till vilka fastigheter överlåts innan bolaget säljs vidare till annan juridisk eller fysisk person.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Huge Bostäder AB har inhämtat juridiskt utlåtande om försäljningsprocessen (bilaga 4). I utlåtandet framgår att advokatfirman inte ser några hinder för

Datum
2019-02-19Diarienummer
KS-2020/349.111

försäljningsprocessen utifrån ett bolagsrättsligt perspektiv förutsatt att Hüge Bostäder AB erhåller nödvändiga godkännanden från kommunfullmäktige i Huddinge kommun samt att aktiebolagslagens regler kring värdeöverföringar beaktas.

Försäljningen av fastigheten Huddinge Förrådet 23 är en del av exploatering och genomförande av kvarteren Fabriken och Förrådet inom Storängen. Fastigheten har via en extern värdering åsatts värdet 6 500 kronor per kvadratmeter förutsatt att en byggrätt om 28 000 kvadratmeter ljus BTA erhålls i lagakraftvunnen detaljplan. Järntorget erbjuder betalning om 160 mnkr i aktieöverlåtelseavtalet, samt att kommunen får ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar uppskattas till cirka 50 mnkr. Järntorget sammanlagda betalning till kommunen uppgår då till 7 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA.

Genom att sälja fastigheten via det nystartade dotterdotterbolaget uppnås en skattefördel motsvarande 24 mnkr (22 % av 110 mnkr) jämfört med direktförsäljning av fastigheten. Om regelverket förändras innan Järntorget har avyttrat fastigheten och därav blir skattskyldiga avseende latent skatt åtar sig kommunen i aktieöverlåtelseavtalet att återbetala den latent skatten till Järntorget.

Ekonomisk sammanfattning (mnkr)

Försäljning av dotterbolagsaktier	160
Exploateringsbidrag	50
Utbyggnad av allmänna anläggningar	-50
Kommunens anskaffningsvärde för fastigheten	-50
Resultat	110

Camilla Broo
KommundirektörHans Nyström
Ekonomidirektör**Bilagor**

- Bilaga 1. Hüge Bostäder AB:s hemställan till KS och KF om att genomföra försäljning av fastigheten Huddinge Förrådet 23
- Bilaga 2. Registreringsbevis Huddinge Bostäder Holdingbolag AB
- Bilaga 3. Förslag till bolagsordning för dotterbolag till Huddinge Bostäder Holdingbolag AB
- Bilaga 4. Utlåtande avseende Paketering – Försäljning av fastigheter via bolag 2020-01-12



Datum
2019-02-19

Diarienummer
KS-2020/349.111

Beslutet delges
Huge Bostäder AB