

Ärende till Kommunfullmäktige i Österåkers kommun

Godkännande gällande försäljning av Säby 2:30 till Åkerholmen Fastigheter AB.

Bakgrund

Armada Kommunfastigheter AB äger fastigheten Säby 2:30 på 4177 kvm. Fastigheten innefattar en kommunal förskola på 629 kvm, byggår 2006 och typkod 823. Bokfört värde är 8,58 Mkr vid tidpunkten 2021-05-31.

Grannfastigheten Säby 2:31 ägs idag av Åkerholmen Fastigheter AB, org.nr. 559047-2022.



Bild Säby 2:30 och Säby 2:31

Åkerholmen Fastigheter AB önskar utveckla sin fastighet Säby 2:31 och har i kontakt med Österåkers kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen kommit fram till att förskoleverksamhet vore ett lämpligt ändamål för fastigheten. Bl.a. eftersom kommunen är i behov av förskoleplatser i området.

Åkerholmen Fastigheter AB har därmed efterfrågat en ny detaljplan för att kunna etablera förskoleverksamhet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har sett fördelar med att kunna samverka fastigheterna i Säby 2:31 och Säby 2:30 i en ny gemensam detaljplan.

Detta har medfört ett intresse från Åkerholmen Fastigheter AB att förvärva fastigheten Säby 2:30 av Armada Kommunfastigheter AB till marknadsmässiga villkor.

Beslut tagna av Armada Kommunfastigheter AB:s styrelse

Ärendet behandlades på Armada Kommunfastigheter AB:s styrelsemöte den 2020-09-29. Styrelsen belutade då att ge VD i uppdrag att föra en dialog med Åkerholmen Fastigheter AB om förvärvsmöjligheter av fastigheten Säby 2:30 och vid behov, ta in två marknadsvärderingar. (Bilaga 1).

Resultatet av den fortsatta dialogen ledde till att styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB vid det ordinarie styrelsemötet den 23:e februari 2021 (bilaga 2) fattade ett beslut att sälja fastigheten Säby 2:30 till Åkerholmen Fastigheter AB för genomsnittligt värde enligt två intagna auktoriserade värderingar, d.v.s. 12,9 Mkr (bilaga 3 respektive bilaga 4). Det beslutades även om det var möjligt i samråd med köparen att genomföra försäljningen via en bolagsaffär. Det innebär förenklat att fastigheten Säby 2:30 paketeras till skattemässigt restvärde i ett nystartat dotterbolag till Armada Kommunfastigheter AB. Aktierna i det nystartade dotterbolaget säljs sedan till Åkerholmen Fastigheter AB som då erhåller en paketeringsrabatt på 215 Tkr för övertagande av latent skatt, vilket är vanligt förekommande inom fastighetsbranschen vid bolagsaffärer och motsvarar ca 25 % av latent skatt. Ett försäljningsförfarande som köparen Åkerholmen Fastigheter AB också ansåg som möjligt och accepterades.

Därmed ger försäljningen inkl. hänsyn till paketeringsrabatt en vinst på ca 4,15 Mkr exkl. försäljningskostnader för Armada Kommunfastigheter AB.

Efterfrågan av godkännade

Armadakoncernen har i enlighet med tolkning av ägardirektivet valt att vända sig till Kommunfullmäktige i Österåker med förslaget att godkänna en försäljning av fastigheten Säby 2:30 via en bolagsaffär till Åkerholmen Fastigheter AB för ett värderat fastighetsvärde på 12,9 Mkr samt en tillkommande paketeringsrabatt på 215 Tkr för övertagande av latent skatt.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Tina Sallmander



Ekonomichef

Bilaga 1 – styrelsemötesprotokoll Armada kommunfastigheter AB 2020-09-29

Bilaga 2 – styrelsemötesprotokoll Armada kommunfastigheter AB 2021-02-23

Bilaga 3 – värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi

Bilaga 4 – värdeutlåtande Svefa