

Ärende till Kommunfullmäktige i Österåkers kommun

Godkännande gällande försäljning av Berga 6:35 till Nystadkoncernen.

Bakgrund

Armada Kommunfastigheter AB äger och förvaltar fastigheten Berga 6:35 med adressen Bergavägen 21. År 2015 skrev Armada Kommunfastigheter AB hyresavtal för delar av fastigheten med två privata skolaktörer, La Mucca Montessori AB (923 kvm) samt Korallens friskola AB, även känt som Vetenskapliga skolan (1 565 kvm). Utöver de två privata skolaktörerna fortsatte även Österåkers kommun hyra hallbyggnaden, även kallad Hackstahallen (1 650 kvm), ett tillagningskök (614 kvm) och en paviljong (370 kvm). Idag är tillagningsköket och paviljongen uppsagda för avflyttning. Vetenskapliga skolan gick sommaren 2020 i konkurs och lokalerna som de tidigare disponerade är i nuläget vakanta.

Nystad stadsutveckling AB (kallas inkl. dotterbolag för **Nystadkoncernen** nedan) har visat intresse att förvärva fastigheten Berga 6:35 och presenterat ett framtida utvecklingsförslag av fastigheten i syfte att bl.a. etablera extern verksamhet. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde Nystadkoncernens utvecklingsförslag som fördelaktigt ur en genomförandesynpunkt, vilket resulterade till att Kommunstyrelsen i Österåker den 11:e januari 2021 beslutade att rekommendera Armada Kommunfastigheter AB att fortsätta en försäljningsdialog med Nystadkoncernen.

Beslut tagna av Armada Kommunfastigheter AB:s styrelse

På styrelsemötet för Armada Kommunfastigheter AB den 23:e februari 2021 fattades ett beslut att följa Kommunstyrelsens rekommendation om att fortsätta en försäljningsdialog med Nystadkoncernen. (bilaga 1).

Resultatet av försäljningsdialogen ledde till att styrelsen för Armada Kommunfastigheter AB vid ett extrainsatt styrelsemöte den 20:e maj 2021 (bilaga 2) fattade ett beslut att sälja fastigheten Berga 6:35 till Nystadkoncernen genom en bolagsaffär, vilket förenklat innebär att fastigheten Berga 6:35 paketeras till skattemässigt restvärde i ett nystartat dotterbolag till Armada Kommunfastigheter AB. Aktierna i det nystartade dotterbolaget säljs sedan till Nystadkoncernen.

Försäljningen sker till ett genomsnittlig värde för fastigheten Berga 6:35 enligt två auktoriserade värderingar, d.v.s. 60 Mkr (bilaga 3 respektive bilaga 4). Däutöver ska Nystadkoncernen även betala en tilläggsköpeskilling för eventuellt nyttjande av nettotillkommande byggrätter. Tilläggsköpeskillingen beräknas som nettotillkommande kvm BTA (både ljus och mörk), d.v.s. lagakraftbundet bygglov för nybyggnation minus riven kvm BTA (både ljus och mörk) som sker inom en 3-årsperiod multiplicerat med genomsnittligt bedömt byggrättsvärde per kvm BTA enligt värderingarna, vilket är 3 125 kr per kvm BTA samt avdrag för rivningskostnader.

Eftersom Nystadkoncernen tar över en latent skatteskuld i och med att försäljningen sker via en bolagsaffär med ett lägre skattemässigt restvärde i jämförelse med överenskommet försäljningsvärde för fastigheten erhåller de en s.k. paketeringsrabatt. Paketeringsrabatten är 5,15 % av skillnaden

mellan skattemässigt restvärde och försäljningsvärdet, vilket är vanligt förekommande inom fastighetsbranschen vid bolagsaffärer och motsvarar 25 % av latent skatt. Eftersom skattemässigt restvärde är på ca 43,7 Mkr och försäljningsvärdet är på 60 Mkr motsvarar detta en rabatt på ca 840 Tkr. Därmed ger försäljningen inkl. hänsyn till paketeringsrabatt en vinst på ca 15,5 Mkr exkl. försäljningskostnader. Utöver denna vinst tillkommer även en tilläggsköpeskillning för eventuellt netto nyttjande av byggrätter inom en treårsperiod.

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 Berga 6:35 via en bolagsaffär till Nystadkoncernen för ett värderat fastighetsvärde på 60 Mkr samt en tillkommande paketeringsrabatt på ca 840 Tkr och en tilläggsköpeskillning för eventuell netto nyttjande av byggrätter inom en treårsperiod.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



.....
VD

Tina Sallmander



.....
Ekonomichef

- Bilaga 1 – styrelsemötesprotokoll Armada kommunfastigheter AB 2021-02-23
- Bilaga 2 – styrelsemötesprotokoll Armada kommunfastigheter AB 2021-05-20
- Bilaga 3 – värdeutlåtande Forum Fastighetsekonomi
- Bilaga 4 – värdeutlåtande Svefa