

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Datum 2019-12-16

Dnr 2019/0315

Försäljning av fastigheten Berga 11:49 genom bolagsaffär av Tunadotter AB

Sammanfattning

Styrelsen för ett av Armadakoncerns bolag, AB Åkers Kanal som är moderbolaget till Tunadotter AB tagit beslut att sälja fastigheten Berga 11:49 via en bolagsförsäljning av Tunadotter AB till Landia AB för 60 Mkr med 25 procent avdrag för latent skatt. En sådan försäljning måste godkännas av Kommunfullmäktige

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Försäljningen av fastigheten Berga 11:49 till Landia AB för 60 Mkr med 25 procent avdrag för latent skatt godkännes

Bakgrund

Fastigheten Berga 11:49 som idag huvudsakligen innehåller ett hotell samt en banklokal i centrala Åkersberga förvärvades till Armadakoncernen år 1996. Efter en internförsäljning år 2012 ligger Berga 11:49 som ensam fastighet i bolaget Tunadotter AB org.nr. 556826-0292. Tunadotter AB är ett dotterbolag till AB Åkers Kanal d.v.s. ingår i Armadakoncernen.

Med hänsyn att fastigheten är inte anses omfattas av koncernens hudsakliga ändamål samt att Armadakoncernen enligt gällande ägardirektiv ska stärka sin soliditet och finansiera nya investeringar via avyttringar har styrelsen för AB Åkers Kanal, d.v.s. moderbolaget till Tunadotter AB tagit beslut att sälja fastigheten Berga 11:49 via en bolagsförsäljning av Tunadotter AB till Landia AB för 60 Mkr med 25 procent avdrag för latent skatt. Beslutet togs på ett extrainsatt styrelsemöte per capsulam den 2 december 2019 efter att budgivningen var avslutad.

Armada har i en skrivelse till kommunfullmäktige redogjort för omständigheterna kring och syftet med försäljningen

Förvaltningens slutsatser

Undertecknad bedömer att försäljningen av fastigheten ligger i linje ägardirektiv och att det i övrigt inte finns något att erinra mot affären varför affären föreslås godkännas

Tjänsteutlåtande

Bilagor

1. Armadas skrivelse 2019-12-11 angående godkännande av försäljning av fastigheten Berga 11:49 genom bolagsaffär av Tunadotter AB
2. Styrelsemötesprotokoll Tunadotter AB 2019-10-01
3. Styrelsemötesprotokoll AB Åkers Kanal 2019-12-02



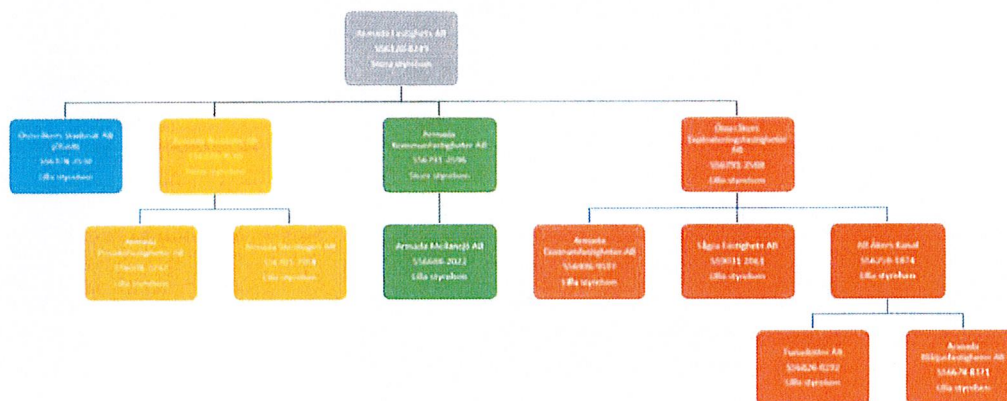
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Ärende till Kommunfullmäktige i Österåker

Godkännande av försäljning av fastigheten Berga 11:49 genom bolagsaffär av Tunadotter AB

Bakgrund

Fastigheten Berga 11:49 som idag huvudsakligen innehåller ett hotell samt en banklokal i centrala Åkersberga förvärvades till Armadakoncernen år 1996. Efter en internförsäljning år 2012 ligger Berga 11:49 som ensam fastighet i bolaget Tunadotter AB org.nr. 556826-0292. Tunadotter AB är ett dotterbolag till AB Åkers Kanal d.v.s. ingår i Armadakoncernen enligt nedanstående gällande koncernstruktur.



Information om fastigheten Berga 11:49

Fastigheten Berga 11:49 är belägen på adresserna Storängstorget 14 -18 samt Lennart Neckmans väg 7 i centrala Åkersberga och har en markareal av 723 kvadratmeter. Själva byggnaden har byggår 1955 och omfattar 1885 kvm uthyrningsbar area. År 2013 genomfördes en större ombyggnad till hotellverksamhet med totalt 53 hotellrum. Taxeringskod är 322.

Den totala uthyrningsbara ytan innefattar idag 28,6 % kontor (banklokal), 68,4 % hotell samt 3 % teknikutrymmen. Ingen vakans finns idag i fastigheten.

Syfte med försäljningen

Enligt gällande ägardirektiv för Armadakoncernen ska avyttringar av fastigheter som ligger utanför koncernens hudsakliga ändamål bidra till att stärka koncernens soliditet samt möjliggöra finansieringen av nya investeringar, vilket bl.a. är aktuellt för Armada

Kommunfastigheter AB. Dessutom så ska även antal bolaget inom Armada koncernen minskas ner enligt ägardirektivet.

Fastigheten Berga 11:49 ligger som ensam fastighet i bolaget Tunadotter AB och ses inte tillhöra koncernens primära ändamål med anledning att den varken innehåller vanliga hyreslägenheter eller lokaler som förhyrs av Österåkers kommun.

Armadakoncernen har av denna anledning identifierad denna fastighet som ett lämpligt försäljningsobjekt, bl.a. eftersom det finns en efterfrågan på marknaden att just investera i hotellfastigheter. Dessutom så finns redan förutsättningarna klara att sälja fastigheten i bolagsform, d.v.s. genom att sälja bolaget Tunadotter AB, vilket både är fördelaktigt av skatteskal men också minskar ner antal bolag inom koncernen i enlighet med ägardirektivet.

Nordier Property Advisors AB (nedan kallad Nordier) som har stor erfarenhet att sälja hotellfastigheter tilldelades av denna anledning ett försäljningsuppdrag efter styrelsebeslut inom Armadakoncernen (se bilaga 1, styrelsemötesprotokoll Tunadotter AB 2019-10-01). Objektet lades därefter ut på Objektvision under två veckor parallellt med att kända fastighetsinvestorer kontaktades av Nordier. Totalt var Nordier i kontakt med 41 spekulanter, varav 4 bud inkom.

Hösta bud lades av Landia AB som är en välrenommerad fastighetsägare i Storstockholm med omnejd. Landias bud var 60 Mkr med 25% avdrag för latent skatt vilket motsvarar ett bud efter avdrag på ca 59,5 Mkr.

Bokfört värde på fastigheten är 42,4 Mkr vilket ger nettovinst på ca 17 Mkr.

Beslut om försäljning

Med hänsyn att fastigheten är inte anses omfattas av koncernens hudsakliga ändamål samt att Armadakoncernen enligt gällande ägardirektiv ska stärka sin soliditet och finansiera nya investeringar via avyttringar har styrelsen för AB Åkers Kanal, d.v.s. moderbolaget till Tunadotter AB tagit beslut att sälja fastigheten Berga 11:49 via en bolagsförsäljning av Tunadotter AB till Landia AB för 60 Mkr med 25 procent avdrag för latent skatt. Beslutet togs på ett extrainsatt styrelsemöte per capsulam den 2 december 2019 efter att budgivningen var avslutad. (Se bilaga 2, styrelsemötesprotokoll AB Åkerskanal 2019-12-02).


Dock ska i enlighet med gällande ägardirektiv Österåkers Kommunfullmäktige i egenskap av företrädare för ägarna även godkänna försäljning.

Armadakoncernens har därför i enlighet med tolkning av ägardirektivet valt att vända sig till Österåkers Kommunfullmäktige med förslaget att godkänna en försäljning av

bolaget Tunadotter AB inkl. fastigheten Berga 11:49 till Landia AB för 60 Mkr med 25 procents avdrag för latent skatt, vilket motsvarar ett försäljningspris på ca 59,5 Mkr.

Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Tina Sallmander



Ekonomichef

AB Åkers Kanal

Åkersberga 2019-12-11

Bilaga 1: Styrelsemötesprotokoll Tunadotter AB 2019-10-01

Bilaga 2: Styrelsemötesprotokoll AB Åkers Kanal 2019-12-02

PROTOKOLL**Sammanträde med styrelsen för Tunadotter AB, 556826-0292**

Tid: Tisdagen den 1 oktober 2019 kl 17:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Sören Karlsson
Magnus Hultgren
Anders Pettersson

Mikael Dahlberg, VD
Lise-Lotte Billborn, Vice VD
Tina Sallander, ekonomichef
Helena Åkersten, sekreterare

Ej närvarande: Kent Gullberg

§ 19 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.

§ 20 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.

§ 21 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 22 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade

att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 23 Ekonomi

VD informerade om delårsbokslut.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 24 Underskrift 2 i förening

VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 25 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 26 Firmateckning

VD informerade om att vår nya ekonomichef Christina "Tina" Sallander ersätter Jennie Norlins befattning som ekonomichef och även registreras som särskild firmatecknare hos Bolagsverket.

Styrelsen beslutade

att ny ekonomichef Christina "Tina" Sallander är särskild firmatecknare och ersätter föregående ekonomichefs - Jennie Norlin - befattning som särskild firmatecknare.

§ 27 Hotellet

VD informerade om att det inkommit förslag gällande att konvertera hotellet till studentboende. Företagsledningens uppfattning är att det visserligen är ett intressant förslag att konvertera hotellfastigheten till studentboende, dock har det föga ekonomisk fördel i nuläget. Det vore bättre att försöka fortsätta sälja fastigheten. Vilket också enligt företagsledningens tolkning mer harmoniserar med ägardirektiven.

Skulle man däremot hamna i ett läge att hotellhyresgästen t ex går i konkurs och vi står med ett vakant hotell, då skulle det vara mycket aktuellt att konvertera det till studentboende.

Företagsledningen föreslår därför styrelsen att ge Nordier Property Advisors i uppdrag att sälja fastigheten, som idag innehåller hotellverksamhet samt Handelsbanken, åt oss med förbehåll att försäljningssumman är tillräckligt attraktiv samt att försäljningen även godkänns av våra ägare via KS eller KF.

Styrelsen beslutade

att gå vidare och ge Nordier Property Advisors i uppdrag att sälja fastigheten enligt framlagt förslag.

§ 28 Mötets avslutande

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 26 november 2019 kl 17:00




.....
Sören Karlsson
Ordförande



Justeras:

.....
Anders Pettersson

Vid Protokollet



.....
Helena Åkersten
Sekreterare

PROTOKOLL**Sammanträde med styrelsen för Tunadotter AB, 556826-0292**

Tid: Tisdagen den 1 oktober 2019 kl 17:00

Plats: Armada Fastighets AB, Åkersberga

Närvarande: Sören Karlsson
Magnus Hultgren
Anders Pettersson

Mikael Dahlberg, VD
Lise-Lotte Billborn, Vice VD
Tina Sallander, ekonomichef
Helena Åkersten, sekreterare

Ej närvarande: Kent Gullberg

§ 19 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.

§ 20 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Anders Pettersson.

§ 21 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 22 Genomgång av föregående styrelseprotokoll

Styrelsen beslutade

att lägga föregående protokoll till handlingarna.

§ 23 Ekonomi

VD informerade om delårsbokslut.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 24 Underskrift 2 i förening

VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 25 Upphandling

VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.

Styrelsen beslutade

att lägga informationen till handlingarna.

§ 26 Firmateckning

VD informerade om att vår nya ekonomichef Christina "Tina" Sallander ersätter Jennie Norlins befattning som ekonomichef och även registreras som särskild firmatecknare hos Bolagsverket.

Styrelsen beslutade

att ny ekonomichef Christina "Tina" Sallander är särskild firmatecknare och ersätter föregående ekonomichefs - Jennie Norlin - befattning som särskild firmatecknare.

§ 27 Hotellet

VD informerade om att det inkommit förslag gällande att konvertera hotellet till studentboende. Företagsledningens uppfattning är att det visserligen är ett intressant förslag att konvertera hotellfastigheten till studentboende, dock har det föga ekonomisk fördel i nuläget. Det vore bättre att försöka fortsätta sälja fastigheten. Vilket också enligt företagsledningens tolkning mer harmoniserar med ägardirektiven.

Skulle man däremot hamna i ett läge att hotellhyresgästen t ex går i konkurs och vi står med ett vakant hotell, då skulle det vara mycket aktuellt att konvertera det till studentboende.

Företagsledningen föreslår därför styrelsen att ge Nordier Property Advisors i uppdrag att sälja fastigheten, som idag innehåller hotellverksamhet samt Handelsbanken, åt oss med förbehåll att försäljningssumman är tillräckligt attraktiv samt att försäljningen även godkänns av våra ägare via KS eller KF.

Styrelsen beslutade

att gå vidare och ge Nordier Property Advisors i uppdrag att sälja fastigheten enligt framlagt förslag.

§ 28 Mötets avslutande

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 26 november 2019 kl 17:00



.....
Sören Karlsson
Ordförande



Justeras:

.....
Anders Pettersson

Vid Protokollet



.....
Helena Åkersten
Sekreterare

PROTOKOLL fört per capsulam

Sammanträde med styrelsen för AB Åkers Kanal, 556259-1874,

Tid: Måndagen den 2 december 2019 kl. 16.00

Plats: Telefonsammanträde, Åkersberga

Närvarande: Sören Karlsson
Magnus Hultgren
Anders Pettersson
Mikael Dahlberg, VD
Helena Åkersten, sekreterare

Ej närvarande: Lise-Lotte Billborn, vice VD
Tina Sallmander, ekonomichef
Kent Gullberg, adjungerad

§ 38 Mötets öppnande

Dagens styrelsemöte öppnades av Sören Karlsson.

§ 39 Val av justerare

Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Magnus Hultgren.

§ 40 Dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 41 Anta bud avseende försäljning av Tunadotter AB, 556826-0292 och tillhörande fastighet Berga 11:49

På styrelsemötet 2019-10-01 beslutade styrelsen för Tunadotter AB att ge Nordier Property Advisors AB (nedan kallad Nordier) i uppdrag att sälja fastigheten Berga 11:49. Nordier har därefter hållit i en budprocess med bud som nu är avslutad. Högsta budet lades av Landia AB org nr. 559066-7563 (nedan kallad Landia). Landias bud är på 60 Mkr med ett avdrag för latent skatt om 25%, vilket innebär en nettoförsäljning om ca 58,5 Mkr. Fastigheten Berga 11:49 säljs i bolagsaffär genom bolaget Tunadotter AB org.nr. 556826-0292, vilket även medför att antal bolag inom Armadakoncernen minskas ner, vilket ligger helt i linje med våra gällande ägardirektiv.

Styrelsen beslutade

att anta Landias bud på 60 Mkr med ett avdrag för latent skatt om 25% och därmed sälja bolaget Tunadotter AB inkl. tillhörande fastighet Berga 11:49 till Landia. Dock med förbehåll att försäljningen även godkänns av Kommunfullmäktige i Österåker.

§ 42 Mötets avslutande

Ordförande Sören Karlsson avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 3 mars 2020 kl 17:00

Vid Protokollet

.....
Sören Karlsson
Ordförande

.....
Helena Åkersten
Sekreterare

Justeras:

.....
Magnus Hultgren