

Kommunstyrelsen

## **Förvärv av fastigheterna Skarpnäs 2:13 med flera genom bolagsköp av Goldcup 29080 AB**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till överlåtelseavtal med Nacka Skarpnäs Fastigheter AB, avseende köp av samtliga aktier i bolaget Goldcup 29080 AB och därigenom förvärv av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59 i Nacka, enligt bilaga 2 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 december 2021.
2. Kommunfullmäktige ger Nacka Stadshus AB i uppdrag att genomföra köpet av samtliga aktier i bolaget Goldcup 29080 AB.
3. Kommunfullmäktige ger Nacka Stadshus AB ett ovillkorat aktieägartillskott på 9 964 571 kronor för att genomföra köpet.
4. Kommunfullmäktige ger Goldcup 29080 AB ett lån på 1 967 689 kronor för att lösa lånet mot moderbolaget.
5. Kommunfullmäktige fastställer för bolaget Goldcup 29080 AB att den rörliga räntan på kommunkoncernkontot motsvarar vad kommunen betalar/erhåller i ränta samt en checkkreditlimit på 1 miljon kronor.
6. Kommunfullmäktige beslutar anta bolagsordning enligt bilaga 3 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 december 2021.
7. Kommunfullmäktige beslutar om styrelseledamöter och lekmannarevisorer.
8. Kommunfullmäktige antar ägardirektiv enligt bilaga 4 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 december 2021.
9. Kommunfullmäktige noterar styrelsens arbetsordning och VD-instruktion för Goldcup 29080 AB, bilaga 5 och 6 till tjänsteskrivelsen daterad den 17 december 2021.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med ovan beslutar kommunstyrelsen följande.

1. Kommunstyrelsen utser Jörn Karlsson till kommunens ombud och Katarina Wählin Alm till ersättare från och med tillträdet av aktierna i Goldcup 29080 AB till och med ordinarie bolagsstämma 2022.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunens ombud att vid extra bolagsstämma i Goldcup 29080 AB rösta för bifall till kommunfullmäktiges förslag till: a) Ny styrelse b) Nya lekmannarevisorer c) Antagande av ny bolagsordning.

## Sammanfattning

I syfte att inrätta Skarpnäs naturreservat har kommunen förhandlat med fastighetsägaren till fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59 i Nacka för att förvärva desamma.

Affären genomförs som ett bolagsköp där kommunen, genom Nacka Stadshus AB, köper alla aktier i bolaget Goldcup 29080 AB (nedan kallad "GOLDCUP") som äger fastigheterna. Ersättningen för aktierna uppgår till cirka 9,9 miljoner kronor enligt upprättat förslag till aktieöverlåtelseavtal. I GOLDCUP finns ett aktiekapital på 25 000 kronor och marktillgångar på cirka 1,9 miljoner kronor, men också en intern koncernskuld på motsvarande belopp till moderbolaget som måste lösas vid tillträdet. Utöver det kommer GOLDCUP få betala en latent skatt på cirka 1,8 miljoner kronor som utlöses när fastigheterna i senare skede övergår till kommunens ägo. Kommunfullmäktige föreslås tillskjuta ett ovillkorat aktieägartillskott på cirka 9,9 kronor till Nacka Stadshus AB. Kommunfullmäktige föreslås också ge bolaget GOLDCUP ett lån på cirka 2,0 miljoner kronor för att reglera koncernskulden. GOLDCUP föreslås vidare erhålla en checkkredit på 1 miljon kronor för år 2022 för att täcka eventuella underskott i bolaget. Sammantaget innebär detta att kostnaden för förvärvet totalt uppgår till cirka 13,75 miljoner kronor inklusive den latent skatten som uppgår till cirka 1,8 miljoner kronor.

Av föreslagen bolagsordning för bolaget GOLDCUP framgår att bolaget ska äga, förvalta, och försälja för kommunen strategiska fastigheter i syfte att bilda Skarpnäs naturreservat och i övrigt främja och utveckla områdets natur- och rekreationsvärden. I bolagsordningen framgår att styrelsen ska bestå av tre ledamöter och att det ska vara maximalt två lekmannarevisorer. Dessa personer utses av kommunfullmäktige. För att representera kommunen vid bolagsstämma i bolaget GOLDCUP utser kommunstyrelsen ett ombud. Till den extra bolagsstämman efter tillträdet ges ombudet särskilda instruktioner.

## Ärendet

### Bakgrund

Nacka kommun beslutade 2015 (NTN 2015/361 § 265) att inrätta Skarpnäs naturreservat. Beslutet överklagades av Nacka Skarpnäs Fastigheter AB som då ägde några av fastigheterna inom det blivande naturreservatet. Skälet var att beslutet inte hade delgivits bolaget på ett korrekt sätt. Länsstyrelsen upphävde reservatsbeslutet. Inför nytt samråd och beslut om att på nytt inrätta naturreservatet har kommunen förhandlat med Nacka Skarpnäs Fastigheter AB om fastighetsförvärv i syfte att underlätta processen med reservatsbildningen. Fastigheterna som berörs är Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59 i Nacka och benämns gemensamt ”Fastigheterna”.

Förvärvet av Fastigheterna föreslås ske på säljarens begäran genom köp av samtliga aktier i aktiebolaget Goldcup 29080 AB (organisationsnummer 559342-1844), nedan kallad ”GOLDCUP”, som äger fastigheterna. GOLDCUP är nybildat och bedriver inte någon verksamhet. GOLDCUP äger endast de aktuella fastigheterna. En företagsbesiktning av GOLDCUP har genomförts. Den visar att GOLDCUP förutom koncernlånet inte har några andra skulder eller åtaganden som är en belastning för kommunen som köpare.

### Förslag till överlåtelseavtal

Av föreslaget överlåtelseavtal framgår att säljande bolag Nacka Skarpnäs Fastigheter AB (organisationsnummer 559277-5109), nedan kallad ”NSFAB”, äger 100 procent av aktierna i GOLDCUP. NSFAB ägs i sin tur gemensamt av Kvalitena AB och Lantmännen AB. Äganderätten till aktierna övergår till kommunen genom Nacka Stadshus AB, nedan kallat ”NSAB”, per tillträdesdagen. Tillträdesdagen infaller två veckor efter det att kommunfullmäktiges beslut om att godkänna aktieöverlåtelseavtalet vunnit laga kraft.

Ersättningen för aktierna om cirka 9,9 miljoner kronor erläggs på tillträdesdagen. Koncernlånet på cirka 1,9 miljoner kronor som finns i GOLDCUP ska lösas av NSAB per tillträdesdagen och ingår i köpeskillingen. Sammantaget innebär detta att kostnaden för förvärvet totalt uppgår till cirka 13,75 miljoner kronor inklusive den latent skatten som uppgår till cirka 1,8 miljoner kronor.

Det finns inga byggnader på fastigheterna. Det finns inte heller några belastningar på fastigheterna förutom en ledningsrätt och några äldre avtalsservitut för kraftnät och väg. Varken ledningsrätt eller servitut bedöms påverka fastigheternas värde eller hindra naturreservatsbildningen. I överlåtelseavtalet finns en garanti om att det inte förekommer föroreningar på fastigheterna som med nuvarande markanvändning kan medföra skyldighet för köparen NSAB att sanera marken. I avtalet anges vidare att om NSAB haft kännedom om föroreningar kan det påverka garantin. I sammanhanget kan även noteras att ansvar för föroreningar enligt miljöbalken i första hand träffar verksamhetsutövare.



Av föreslaget överlåtelseavtal framgår att fastigheterna har ompaketerats i GOLDCUP, vilket innebär att fastigheterna säljs över från NSFAB till GOLDCUP. Syftet med ompaketeringen är att minska risken för att NSAB köper ett gammalt bolag som det kan ha förekommit verksamhet i. NSAB står därför för kostnaden för stämpelskatt som uppstår vid ompaketeringen. Bolagsförvärvet är villkorat av att fastigheterna överförs till Goldcup 29080 AB senast i samband med tillträdet.

Som en del i överenskommelsen är avsikten att Kvalitena AB ska få en direktanvisning. En direktanvisning är motiverad enligt Nacka kommuns Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal eftersom det utgör en form av markbyte. Kvalitena AB ges möjlighet att utveckla ett annat område istället för den mark som kommunen avser göra till naturreservat. Markanvisningen ska genomföras på marknadsmässiga villkor och har ingen inverkan på den ersättning som kommunen betalar för bolaget som äger marken i Skarpnäs. Ett förslag till avtal om tidig markreservationen håller på att tas fram mellan Kvalitena AB och kommunen som ska föreläggas kommunstyrelsen för beslut.

## **Bolaget Goldcup 29080 AB (GOLDCUP)**

### **Förvärv**

Bolaget GOLDCUP bildades 19 oktober 2021 med ett aktiekapital om 25 000 kronor. GOLDCUP föreslås ingå i kommunens aktiebolagsrättsliga koncern där NSAB är moderbolag. Det innebär att NSAB köper samtliga aktier i bolaget. För att möjliggöra detta föreslås att ett ovillkorat aktieägartillskott<sup>1</sup> till NSAB på cirka 9,9 miljoner kronor ges, motsvarande köpeskillingen. Köparen ska enligt överlåtelseavtalet även lösa koncernlån om cirka 1,9 miljoner kronor i bolaget. För att kunna hantera detta föreslås att kommunen lånar ut cirka 2,0 miljoner kronor till GOLDCUP. Härutöver föreslås bolaget GOLDCUP erhålla en checkkredit för 2022 om 1 miljon kronor för att inte hamna i likviditetsbrist.

GOLDCUP kommer att ha administrativa kostnader för den formella hanteringen av själva bolaget samt för löpande drift och skötsel av fastigheterna. Om bolaget inte hinner avyttras under 2022 kommer eventuella underskott för åren 2023 och framåt hanteras med koncernbidrag som fastställs i samband med Mål och budget.

---

<sup>1</sup> Det finns två olika former av aktieägartillskott: ovillkorat aktieägartillskott och villkorat aktieägartillskott. Ett ovillkorat aktieägartillskott lämnas från ägaren utan krav på återbetalning eller ränta. Ett villkorat aktieägartillskott innebär att tillskottet ska återbetalas inom en viss tid eller när bolagets fria egna kapital uppgår till en viss nivå. När aktiebolaget betalar tillbaka ett villkorat aktieägartillskott behandlas återbetalningen som vinstutdelning. Då syftet med aktieägartillskottet är att täcka kostnader förenade med förvärvet och det därmed inte kan förväntas återbetalas föreslås att aktieägartillskottet är ovillkorat.



### **Formalia inför förvärv**

Bolagsordning och ägardirektiv ska beslutas av kommunfullmäktige, se bilaga 3 och 4. Bolagsordningen är ett aktiebolags regelverk, som tillsammans med lagstiftning och ägardirektivet anger ramarna för verksamheten. Bolagsordningen beskriver bland annat bolagets ändamål, syfte, säte och namn. Bolaget GOLDCUP ska ha till föremål för sin verksamhet att inom Nacka kommun äga, förvalta, utveckla och försälja för kommunen strategiska fastigheter för naturreservatet. Styrelsen föreslås bestå av tre ledamöter och inga suppleanter. Då bolaget troligtvis kommer att avyttras så snart kommunen köpt fastigheterna av GOLDCUP föreslås att styrelsen kan bestå av tjänstepersoner. Styrelsen har ansvaret för bolaget och den skyldighet som aktiebolagslagen i övrigt reglerar. I föreslaget ägardirektivet beskrivs bland annat vad bolaget ska göra, hur bolaget ska förhålla sig till kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning och att bolaget ska bidra till kommunens vision om öppenhet och mångfald samt att kommunens övergripande mål nås. Av ägardirektivet framgår också att bolaget följer samma regler och styrande dokument som nämnderna och verksamheterna i Nacka kommun.

Ett förslag till arbetsordning för styrelsen och VD-instruktion har tagits fram, se bilaga 5 och 6. Det är styrelsen i bolaget som beslutar om arbetsordningen och VD-instruktionen.

Bolaget GOLDCUP kommer inte ha några anställda. Bolagets VD anställs av Nacka kommun och kommunen lånar ut resursen till bolaget. Bolagets redovisning hanteras av kommunens redovisningsenhet. Kommunens enheter debiterar bolaget för utförda uppdrag på samma sätt som interna enheter debiteras.

När aktierna i GOLDCUP har övergått till NSAB ska det hållas en extra bolagsstämma där valet av styrelsemedlemmar, revisorer, lekmannarevisorer och bolagsordningen med mera fastställs. Bolagsstämman utser de revisorer bolaget ska ha enligt aktiebolagslagen. På bolagsstämman representeras kommunen av ett ombud. Bolagsordningen, uppgifter om styrelse, revisorer med mera kommer att skickas in till Bolagsverket efter bolagsstämman. Det föreslås att kommunstyrelsen beslutar om att utse ombud och det beslutet är således villkorat av kommunfullmäktiges beslut avseende förvärvet med mera.

### **Fortsatt verksamhet**

Avsikten är att bolaget GOLDCUP säljer fastigheterna till kommunen innan beslut om att inrätta naturreservatet tas. Därefter kommer GOLDCUP troligtvis att avyttras genom försäljning, fusion med NSAB eller likvidation. Tillvägagångssättet kommer hanteras senare. En likvidation tar just nu cirka 1 år från ansökan enligt bolagsverket och bolaget kommer därmed ha löpande kostnader under det året. Vid försäljningen till kommunen utlöses den latent skatten som beräknas uppgå till cirka 1,8 miljoner kronor. Säljaren har tagit på sig att ersätta GOLDCUP för den latent skatten genom avdrag på köpeskillingen, men GOLDCUP ansvarar för att betala skatten. Kommunen får då också betala stämpelskatt som beräknas till cirka 165 000 kronor.



Kommunen kan också välja att låta GOLDCUP leva vidare för att undvika att utlösa den latent skatten och stämpelskatt när fastigheterna förs över till kommunen. I och med att kommunen avser att inrätta naturreservatet får det antas att kommunen också för all framtid fortsätter äga fastigheterna. Kostnaderna för att driva vidare bolaget skulle därmed till slut överstiga kostnaderna som realiserar vid en försäljning. Kommunen hade också kunnat fusionera GOLDCUP med ett annat kommunalt bolag för att undvika att den latent skatten löses ut, men bedömningen är dock att det inte finns något lämpligt bolag i kommunens koncern att fusionera med.

### **Värdering av Fastigheterna, intrångsersättning och markåtkomstbidrag**

Då mark tas i anspråk för ett naturreservat har fastighetsägaren rätt till ersättning för intrånget. Intrångsersättningen ska motsvara den marknadsvärdesminskning på fastigheten som uppstår med anledning av naturreservatets inskränkningar i markanvändning. Om det uppstår synnerliga olägenheter i pågående markanvändning har fastighetsägaren rätt att få fastigheten inlöst. Vid en tvångsvis markåtkomst har fastighetsägaren rätt till ersättning med ett påslag om 25 %.

Kommunen har låtit oberoende värderare på Svefa AB värdera fastigheterna. Fastigheterna har ett värde om totalt 11 miljoner kronor. Av dessa utgör cirka 9 miljoner kronor råmarksvärdet och cirka 2 miljoner pågående markanvändning som i detta fall är skogsvärdet. Med hänvisning till expropriationslagen får det anses skäligt att NSAB i detta fall betalar de extra 25 % som bolaget hade haft rätt till vid tvångsvis inlösen och ersättningen har därför satts till 13,75 miljoner kronor.

Kommunen har möjlighet att ansöka om statligt markåtkomstbidrag av Naturvårdsverket i samband med inrättandet av reservatet. Om fastigheterna fortfarande är privatägda vid tiden för beslutet att bilda naturreservatet så kan kommunen ansöka om markåtkomstbidrag motsvarande upp till 50 % av den intrångsersättning som kommunen åläggs att betala i domstol. Har kommunen köpt in fastigheterna i syfte att bilda naturreservatet kan kommunen istället ansöka om markåtkomstbidrag upp till halva marknadsvärdesminskningen, men då utan 25 % påslag. Fördelen med att förvärva fastigheterna innan är att kommunen slipper en domstolsprocess för att bestämma ersättningen vilket skulle försena inrättandet av naturreservatet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Köpeskillingen för köpet av aktierna i GOLDCUP uppgår till totalt cirka 13,75 miljoner kronor med avdrag för latent skatt på cirka 1,8 miljoner kronor och lånet på 2,0 miljoner kronor som finns i bolaget. Köpeskillingen motsvarar ett underliggande fastighetsvärde om 11 miljoner kronor med 25 % påslag enligt expropriationslagens principer. Den latent skatten utlöses när kommunen sedan köper loss fastigheterna av GOLDCUP till en köpeskillning motsvarande marknadsvärdet på 11 miljoner kronor. Den latent skatten

beräknas till 20,6 % av skillnaden mellan köpeskillingen och fastigheternas skattemässiga restvärde.

I samband med att fastigheterna byter ägare måste NSAB söka lagfart och stämpelskatt utgår. NSAB står enligt aktieöverlåtelseavtalet för stämpelskatten vid paketeringen av fastigheterna i GOLDCUP motsvarande cirka 85 000 kronor (4,25 % av 1,9 miljoner kronor). Kommunen betalar sedan stämpelskatt motsvarande cirka 165 000 kronor (1,5 % av 11 miljoner kronor) vid förvärv av fastigheterna från GOLDCUP.

GOLDCUP bedöms ha löpande driftkostnader på 300 000 kronor/år för bolagets administration, förvaltning av fastigheterna och försäkringar mm.

Kommunen, genom NSAB, köper GOLDCUP i syfte att inrätta Skarpnäs naturreservat så att reservatsbildningen ska bli smidigare och gå snabbare. Kommunen hade också kunnat välja att inte köpa in fastigheterna och besluta om att inrätta naturreservatet ändå. Detta hade riskerat att leda till en lång domstolsprocess och försena naturreservatsbildningen vilket inte är önskvärt. Kommunen hade också fått betala intrångsersättning till ägaren av fastigheterna. Kommunen har i båda fallen möjlighet att söka vissa statliga bidrag från Naturvårdsverket för kostnader i samband med reservatsbildningen.

## **Konsekvenser för barn**

Förvärvet av bolaget GOLDCUP och därmed fastigheterna innebär inga direkta konsekvenser för barn. Indirekt innebär ett förvärv av fastigheterna att kommunen kan inrätta naturreservatet och säkra värdefull natur- och rekreationsmark för dagens barn och framtida generationer.

## **Bilagor**

1. Kartbilaga
2. Förslag till överlåtelseavtal mellan Nacka Skarpnäs Fastigheter AB och Nacka Stadshus AB
3. Bolagsordning för Goldcup 29080 AB
4. Ägardirektiv för Goldcup 29080 AB
5. Styrelsens arbetsordning
6. VD-instruktion

Mats Bohman  
Trafik- och fastighetsdirektör

Jörn Karlsson  
Ekonomi- och finansdirektör

Therese Alvéén  
Enhetschef



Enheten för fastighetsutveckling