



Datum  
2019-01-18  
Vår referens  
Louise Lagerlund  
Stadsjurist  
Lovisa Hansson  
Stadsjurist

## Tjänsteskrivelse

### **Begäran från MKB Fastighets AB om kommunfullmäktiges godkännande av bildande av dotterbolag i samband med utvecklingen av Jägersroområdet STK-2019-59**

#### **Sammanfattning**

MKB Fastighets AB har inkommit med en begäran om att kommunfullmäktige godkänner att bolaget ges möjlighet att genomföra de bolagsförvärv alternativt bildande av bolag som krävs för genomförande av den utveckling av Jägersroområdet som redovisas i ärendet. Det förordas att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att godkänna dessa.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner den i ärendet redovisade bolagsstrukturen som sådan och att MKB Fastighets AB därvid förvärvar eller bildar hel- eller delägda dotterbolag för att genomföra utveckling av Jägersroområdet.
2. Kommunfullmäktige beslutar att de principer vid styrelsetillsättning och om hur bolagsordningen ska utformas som gäller för de dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag (se kommunfullmäktiges beslut 19 november 2015, § 199, bilag 102) även ska gälla för de i punkten 1 nämnda helägda förvärvade eller nybildade aktiebolagen.
3. Kommunfullmäktiges godkännande i ärendet förutsätter att MKB Fastighets AB säkerställer att Malmö Stadshus AB erhåller preferensaktier med den rätt som närmare preciseras i ärendet.
4. Kommunfullmäktige godkänner att Malmö Stadshus AB förvärvar nämnda preferensaktier.
5. Kommunfullmäktige uppmanar MKB Fastighets AB att vid framtagande av aktieägaravtal och bolagsordning för de i punkten 1 nämnda delägda förvärvade eller nybildade dotterbolagen, verka för att de övriga principer och villkor som redovisas i ärendet skrivs in och i övrigt realiserar.

#### **Beslutsunderlag**

- Hemställan om kommunfullmäktiges godkännande för bildande av dotterbolag -

jägersroområdet

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190204 Begäran från MKB

### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelseberedningen 2019-01-30

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-02-04

Kommunstyrelsen 2019-02-13

Kommunfullmäktige 2019-02-28

### **Beslutet skickas till**

Malmö Stadshus AB

MKB Fastighets AB

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

MKB Fastighets AB har inkommit med en begäran om att kommunfullmäktige godkänner att bolaget förvärvar eller bildar ett eller flera hel- eller delägda dotterbolag i syfte att bredda ägandet för att genomföra utveckling av Jägersroområdet.

Av begäran framgår bland annat följande.

För att långsiktigt kunna tillföra Malmö nya bostäder förvärvar MKB Fastighets AB sedan flera år tillbaka fastigheter innehållande mark och byggrätter på den öppna marknaden.

På marknaden sker fastighetstransaktioner normalt genom att ett bolag som äger den aktuella fastigheten överlåts. Huvuddelen av MKB Fastighets AB:s förvärv sker genom sådana bolagsförvärv. Det innebär att MKB Fastighets AB äger ett antal helägda dotterbolag som i sin tur äger en fastighet.

MKB Fastighets AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Föremålet för bolagets verksamhet är huvudsakligen att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Ett sådant förvaltande bolag får en särskild skattestatus.

Mycket förenklat kan den särskilda skattestatusen förklaras på följande sätt. Fastigheter blir som huvudregel lagertillgångar om de förvärvas av någon som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter, så kallad byggmästarsmitta. I ett förvaltande bolag (som MKB Fastighets AB) behandlas fastigheter däremot som huvudregel som kapitaltillgångar. Särskilda regler samt praxis styr om fastigheter och andelar i fastighetsförvaltande företag ska behandlas som kapitaltillgångar eller lager.

För att inte äventyra skattestatusen som ett förvaltande bolag vill MKB Fastighets AB undvika att göra externa fastighets- och/eller aktietransaktioner i moderbolaget eller i vart fall hålla dessa på ett minimum. Konsekvensen för att en fastighetskoncern med rörelsedrivande och förvaltande bolag ligger i att de bildar två olika grupper där vinstutjämning kan ske skattemässigt. Det innebär att ett förvaltande bolag eller gren inte kan ge koncernbidrag till ett rörelsedrivande utan skattekonsekvens. Likaså kan man i ett rörelsedrivande bolag inte ha näringsbetingade

andelar vilket får skattekonsekvenser vid eventuella transaktioner. Vidare ska ett rörelsedrivande bolag värdera fastigheterna enligt principen lagervärdering, vilket innebär att de ska värderas till lägsta av anskaffnings- och återanskaffningsvärde, vilket det finns starka skäl som talar emot.

MKB Fastighets AB:s särskilda skattestatus som förvaltande bolag kan värnas genom att fastighets- eller aktietransaktioner genomförs i nybildande eller förvärvade dotterbolag som ännu inte äger några fastigheter. Genom ett sådant förfaringsätt minimeras antalet externa fastighets- eller aktietransaktioner i MKB Fastighets AB. Bildande och förvärv av dotterbolag som ännu inte äger några fastigheter kräver kommunfullmäktiges godkännande enligt MKB Fastighets AB:s ägardirektiv.

Begäran återfinns i sin helhet som en bilaga till ärendet.

Bolagsstrukturen vid utvecklingen av Jägersroområdet beskrivs närmare nedan.

### **Bolagsstruktur vid utvecklingen av Jägersroområdet**

MKB Fastighets AB förvärvade under hösten 2017 fastighetsbolaget STS Fastighets AB (Jägersroområdet). Redan vid affärens genomförande var utgångspunkten att man skulle samarbeta med andra aktörer i den framtida utvecklingen av området. Detta eftersom området är av den omfattning och karaktär att det finns mycket att vinna på att fler aktörer tar ansvar för den fortsatta utvecklingen.

Nu planerar MKB Fastighets AB att bredda ägandet av Jägersroområdet enligt följande. (Den tänkta bolagsstrukturen framgår i sin helhet av MKB Fastighets AB:s inkomna begäran.)

MKB Fastighets AB bildar/förvärvar ett helägt dotterbolag, MKB Holding 2 AB, som i sin tur deltar i bildandet alternativt förvärvar delar i det bolag, Hoppet Partner Holding AB, som krävs för att på ett ändamålsenligt sätt bredda ägandet.

MKB Holding 2 AB kommer att vara som vilket annat dotterbolag till MKB Fastighets AB som helst med samma bolagsordning, styrelsetillsättning, insynsregler, tillämpning av upphandlingsregler m.m.

Hoppet Partner Holding AB kommer att ägas av tre parter till 45-45-10 % alternativt 40-40-20 %, där MKB Fastighets AB:s andel kommer att vara 40 eller 45 %. Bolaget kommer att utgöra plattform för den framtida utvecklingen av Jägersroområdet. I ett första steg kommer ett exploateringsbolag, Hoppet Exploatering AB, att bildas med uppdraget att arbeta med exploateringen av Jägersroområdet. I ett andra steg kommer Hoppet Partner Holding AB att förvärva STS Fastighets AB. Tiden fram till dess att MKB Fastighets AB tillträder Jägersroområdet, vilket beräknas ske år 2021/2023, kommer Hoppet Partner Holding AB inte att äga några fastigheter/fastighetsbolag utan kommer enbart arbeta med att utveckla området och förbereda för detaljplanearbete.

Som en del av bolagsstrukturen ska Malmö Stadshus AB genom innehav av limiterade preferensaktier erhålla del av den ansamlade vinsten i Hoppet Partner Holding AB. Det antal preferensaktier som Malmö Stadshus AB erhåller ska motsvara MKB Holding 2 AB:s ägarandel i Hoppet Partner Holding AB. De limiterade preferensaktierna ger rätt till vinstutdelning med ett

belopp som motsvarar hundra (100) procent av utdelningsbart belopp. Stamaktier i Hoppet Partner Holding AB ska inte medföra rätt till utdelning.

Enligt MKB Fastighets AB kan bolagsstrukturen komma att ändras och anpassningar behöva göras innan en slutlig överenskommelse träffas mellan parterna. Inriktningen och syftet så som det anges ovan kommer dock att vara detsamma.

## **Stadskontorets bedömningar och slutsatser**

### Förutsättningar och bedömningar

Kommuner får enligt kommunallagen efter beslut av fullmäktige lämna över vården av en kommunal angelägenhet till en juridisk person, såsom exempelvis till ett aktiebolag.

Om en kommun lämnar över skötseln av en kommunal angelägenhet till ett *belägt* kommunalt bolag, ska fullmäktige

- fastställa det kommunala ändamålet med verksamheten,
- se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen,
- utse samtliga styrelseledamöter,
- se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas,
- utse minst en lekmannarevisor, och
- se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare.

Innan skötseln av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett *delägt* kommunalt bolag, ska fullmäktige se till att bolaget blir bundet av de villkor som nämnts ovan vad gäller helägda bolag i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt

Mot bakgrund av vad som anges i de ägardirektiv som gäller för MKB Fastighets AB, ska kommunfullmäktige få ta ställning innan sådana beslut fattas i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Kommunfullmäktiges yttrande ska exempelvis inhämtas i frågor om förvärv eller bildande av dotterbolag och om avyttring av aktier i dotterbolag. För MKB Fastighets AB gäller dock att där en fastighetsaffär genomförs genom aktieöverlåtelse som alternativ till överlåtelse av själva fastigheten, detta inte fordrar kommunfullmäktiges hörande. MKB Fastighets AB kan också utan kommunfullmäktiges ställningstagande i samband med s.k. bolagsförvärv avyttra enstaka fastighet när detta behövs för att uppnå en rationell förvaltning.

Kommunfullmäktiges ställningstagande krävs således i exempelvis de delar av den aktuella fastighetsaffären som omfattar förvärv eller bildande av hel- eller delägda dotterbolag som ännu inte äger några fastigheter.

Kommunfullmäktige ska också, mot bakgrund av att det nybildade gemensamt ägda bolaget inte

kommer att omfattas av offentlighetsprincipen, verka för att allmänheten ska ha rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller i tryckfrihetsförordningen och offentlighets- och sekretesslagen. Det ska i sammanhanget också noteras att det nybildade gemensamt ägda bolaget inte blir skyldigt att genomföra upphandlingar i enlighet med gällande upphandlingslagstiftning och att det inte finns någon skyldighet att utse lekmannarevisor. Bolaget kommer inte heller att vara ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

### Slutsatser

#### *Bolagsstrukturen som sådan*

MKB Fastighets AB vill i sin begäran bilda/förvärva hel-och delägda aktiebolag för att bredda ägandet vid utvecklingen av Jägersroområdet. Den beskrivna bolagsstrukturen har tagits fram för att värna MKB Fastighets AB:s särskilda skattestatus som förvaltande bolag. Den aktuella bolagsstrukturen synes också vara gångse för att värna en sådan skattestatus.

Sammantaget förordas därför att kommunfullmäktige godkänner den i begäran beskrivna bolagsstrukturen på nedanstående villkor.

#### *Förvärv eller bildande av helägt aktiebolag (bl.a. MKB Holding 2 AB) och villkor härför*

Kommunfullmäktige har beslutat om principer vid styrelsetillsättning och om hur bolagsordningen ska utformas för de dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag, se kommunfullmäktiges beslut 2015-11-19, § 199, bilag 102.

Motsvarande ska gälla även för nu aktuella helägda aktiebolag som MKB Fastighets AB önskar förvärva/bilda.

#### *Förvärv eller bildande av delägt aktiebolag (bl.a. Hoppet Partner Holding AB) och villkor härför*

MKB Fastighets AB ska säkerställa att Malmö Stadshus AB erhåller en andel av de limiterade preferensaktierna i Hoppet Partner Holding AB som motsvarar MKB Holding 2 AB:s ägarandel i Hoppet Partner Holding AB. MKB Fastighets AB ska vidare i bolagsordning och aktieägaravtal säkerställa att Malmö Stadshus AB i kraft av ägare till preferensaktierna under alla omständigheter (exempelvis även vid upplösning av Hoppet Partner Holding AB) erhåller den i bolaget ansamlade vinsten samt att någon inlösenrätt av preferensaktierna inte ska vara möjlig.

MKB Fastighets AB uppmanas vidare att verka för att följande övriga principer och villkor skrivs in i aktieägaravtal och bolagsordning för nu aktuella delägda aktiebolag som MKB Fastighets AB önskar förvärva/bilda och att dessa principer och villkor i övrigt realiserar:

- Styrelsen ska bestå av fem ledamöter och fem ersättare varav MKB Fastighets AB utser två ledamöter och två suppleanter.
- MKB Fastighets AB:s styrelse utser MKB Fastighets AB:s ledamöter och suppleanter varvid man i tillämpliga delar bör följa de av kommunfullmäktige beslutade principerna om styrelsetillsättning i MKB Fastighets AB:s dotterbolag där fastigheter eller tomträtter förvärvas genom köp av aktiebolag (se kommunfullmäktiges beslut 2015-11-19, § 199,

bihang 102) vilket innebär att VD och finanschef ska utses till ordinarie ledamöter och affärsutvecklingschef och nyproduktionschef till suppleanter i bolaget.

- Ordförandeskapet i styrelsen ska rotera mellan ägarna med ett räkenskapsårs mellanrum.
- Ordförande i styrelsen är också ordförande på bolagsstämma.
- Beslut i frågor av väsentlig art kräver enighet för beslut. Fråga av väsentlig art är exempelvis ändring av bolagets verksamhet, bolagsordning, utdelning, upptagande av lån m.m.
- Bolagsstämman ska fatta beslut i frågor av större vikt eller principiell beskaffenhet.
- Bolaget ska verka för transparens och för öppenhet och insyn för allmänheten så länge det inte står i strid med lag eller annat regelverk eller bolagets affärsmässiga intressen.

---

**Ansvariga**

Tomas Barring Chefsjurist

Andreas Norbrant Stadsdirektör