



Försäljning av fastigheter 2015

Utredning

Kustbostäder i Oxelösund AB

KPMG AB

2018-03-14

Antal sidor 13



Kustbostäder i Oxelösund AB
Försäljning av fastigheter 2015
KPMG AB
2018-03-14

Innehållsförteckning

1	Inledning	2
2	Sammanfattning	3
3	Iakttagelser från utredningen	4
3.1	Uppgifter om objekt, överlåtelser och köpeskilling 2015	4
3.1.1	Eken	4
3.1.2	Liljan	4
3.1.3	Vitsippan	4
3.2	Uppgifter i media om erlagd köpeskilling 2017	5
3.3	KBABs process vid försäljningen av aktuella fastigheter	6
3.4	Externa värdeutlåtanden från januari 2016	8
3.5	Information från Fastighetsbolaget Postamentet	9
4	Aktuella regelverk och instruktioner	10
5	Analys	11
5.1	Om försäljningsprocessen	11
5.2	Ansvar för genomförd försäljning	12
6	Slutsats	12
7	Rekommendationer	13



Kustbostäder i Oxelösund AB
Försäljning av fastigheter 2015
KPMG AB
2018-03-14

1 Inledning

Bakgrund

I slutet av december 2015 sålde det helägda kommunala bolaget, Kustbostäder i Oxelösund AB (i det följande "Kustbostäder"), tre fastigheter till Sörmlandsporten AB (i det följande "SPAB"). Köpeskillingen var 18,1 MSEK vilken erlades kontant.

I augusti 2017, ca 1,5 år efter den genomförda transaktionen, rapporterade lokal media att dessa tre fastigheter hade sålts för en köpeskillning som uppgavs ha uppgått till 33 MSEK, nära 15 MSEK mer än det belopp som KBAB erhöll. Med hänvisning till att den väsentliga skillnaden mellan priset som KBAB erhöll i december 2015 och den som säljaren uppgett ha erhållit 2017, har frågan aktualiserats om huruvida KBABs försäljning 2015 skett på ett sätt som säkerställt att KBAB erhållit ett marknadsmässigt pris vid försäljningen 2015.

Kommunrevisorerna i Oxelösund, som också är lekmannarevisorer i KUSTBOSTÄDER, beslöt med anledning av detta att låta granska på vilket sätt affären 2015 genomförts.

Om KPMGs uppdrag

Vårt uppdrag har utförts i enlighet med villkor och uppdragsbeskrivning i kontraktshandlingarna för detta uppdrag (utgörs av kommunens förfrågningsunderlag, KPMGs anbud med allmänna villkor och kommunens beställningsskrivelse). KPMGs utredning och analys har fokuserat på av uppdragsgivaren fastställda frågeställningar:

- Frågan om hur Kustbostäders försäljningsprocess sett ut för de tre fastigheterna utifrån kommunallag, aktiebolagslag, dåvarande ägardirektiv samt andra styrdokument, beslutade regler och rutiner.
- Frågan om försäljningen inklusive priset kan bedömas vara en god affär för Kustbostäder vid försäljningstillfället.

Uppdraget har också inkluderat att lämna rekommendationer kring eventuella uppmärksammade brister i gällande regelverk.

Utgångspunkten för vår utredning har varit kommunens och KBABs styrande dokument och fastställda rutiner samt förekommande underlag för beslut. KPMG har därvidlag gjort en bedömning av om tillämplad process följer fastställd process, riktlinjer och regelverk samt vilka underlag som bolaget haft för att bedöma värdet på objekten. Förutom dokumentanalys har intervjuer genomförts med företrädare för KUSTBOSTÄDER och med bolagets fastighetsrådgivare samt med två externa intressenter.

Uppdraget har inte varit en revision eller översiktlig granskning enligt ISA (International Standards on Auditing). Resultatet av vårt arbete är begränsat till analyser av den information och material som tillhandahållits inom ramen för det uppdrag som vi haft. Det innebär att om ny information skulle tillkomma efter tidpunkten för vår avrapportering så kan våra bedömningar eller slutsatser väsentligt komma att förändras. Vi tar enbart ansvar för vårt arbete gentemot mot vår uppdragsgivare. Vi har inte åtagit oss ansvar att uppdatera vår rapport efter datumet då den avgetts.

2 Sammanfattning

För att öka utrymmet för investeringar i nyproduktion av bostäder inledde KBAB i början av 2015 en försäljningsprocess för Eken som bjöds ut på den öppna marknaden med hjälp av en extern rådgivare. Försäljningsprocessen gick trögt och drog ut på tiden. Processen har också försvårats av uppsägningar från hyresgäster. I november 2015 står det klart att den enda part som lagt bud på Eken kan stå kvar vid sitt bud under förutsättning att KBAB kan tänka sig att även avyttra någon eller några bostadsfastigheter, en lösning som KBAB bedömer vara det bästa alternativet under rådande förutsättningar. Köparen lägger bud på de tillkommande objekten, Liljan och Vitsippan med 11,1 MSEK till budet om 7,0 MSEK för Eken. Styrelsen har löpande hållit informerad och fattat beslut inför samtliga tre försäljningar.

Som underlag för försäljningen av Vitsippan har KBAB använt ett värdeutlåtande från 2013-12-30 där värdet anges vara 3,8 MSEK +/- 0,2 MSEK. Som underlag för Liljan har KBAB använt en intern beräkning av ett antaget marknadsvärde om ca 2,6 – 5,1 MSEK, d.v.s. sammanlagt 6,2 – 9,1 MSEK. Eken värderades av marknaden igenom tillämpad process.

KBAB gav köparens exklusivitet att förhandla om ett förvärv av två bostadsfastigheter, två fastigheter som inte hade varit ute till försäljning på den öppna marknaden. Detta ökar också svårigheten att visa att objekten avyttrades till ett pris som motsvarar ett marknadspris vid samma tidpunkt. Valet att enbart förhandla med köparen av Eken om de två bostadsfastigheterna, medför därmed väsentligt ökade krav på processen¹ för att hantera risken att inte kunna säkerställa att man erhåller ett pris, jämförbart med ett marknadspris.

KBABs överväganden och åtgärder inför beslutet att ge köparen exklusivitet i förhandlingen om att även förvärva de två bostadsfastigheterna väger enligt vår uppfattning inte upp en presumtion om att ett marknadspris uppnås då någon form av konkurrens har föregått en försäljning. Vi kan vid en genomgång i efterhand också se svagheter i de åtgärder som vidtagits för att motverka en sådan risk, dels gällande dokumentationen av analysen inför beslutet att inte dra tillbaka Eken från marknaden och inleda en ny process för de tre objekten, dels kring de värderingsunderlag som använts där externa värdeutlåtanden från januari 2016 indikerar ett marknadsvärde om 16,0 MSEK för de tillkommande objekten som kom att avyttras för 11,1 MSEK.

Sammantaget är vår bedömning att KBAB i denna process i efterhand inte tydligt kan visa att man erhållit vad som kan antas motsvara ett marknadspris för bostadsfastigheterna. Priset för Eken kan enligt de beskrivna förutsättningarna antas utgöra ett marknadspris.

Vi föreslår att KBAB utvecklar en rutin för framtida desinvesteringar där krav på dokumentation till beslut fastställs samt under vilka förutsättningar man bör låta inhämta en extern värdering. Vid en eventuell framtida desinvestering bör bolaget som grundprincip säkerställa att objekt bjuds ut på den öppna marknaden. Vid eventuella avsteg bör beslutsunderlag finnas som tydligt visar hur bolaget säkerställer affärsmässighet vid en sådan transaktion.

¹ Inklusive dokumentationen därav

3 lakttagelser från utredningen

3.1 Uppgifter om objekt, överlåtelse och köpeskilling 2015

Fastigheterna Oxelösund Eken 9 (i det följande "Eken"), Liljan 3 (i det följande "Liljan") och Vitsippan 3 (i det följande "Vitsippan") överläts per den 29 december 2015 till Sörmlandsporten AB (i det följande "SPAB"). Köpeskillingen för de tre fastigheterna uppgick till totalt 18,1 MSEK (respektive 7 000, 7 526 och 3 574 TSEK).

Tillträdet var den 1 mars 2016 och köpeskillingen erlades kontant. Vid tillträdet skedde sedvanlig fördelning mellan parterna av fastigheternas inkomster och utgifter, inklusive fastighetsskatt. De tre fastigheterna har i samband med SPABs tillträde placerats i egna dotterbolag till SPAB enligt följande:²

- Fastigheten Eken 3 förvärvades av SP Ek9 AB (org. nr 559032-9438), (i det följande "EK9AB").
- Fastigheten Liljan 3 förvärvades av SP Liljan 3 AB (org. nr 559049-2293), (i det följande "L3AB").
- Fastigheten Vitsippan 3 förvärvades av SP Sippan 3 AB (org. nr 559049-2301), (i det följande "S3AB").

3.1.1 Eken

Eken är en hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler som är belägen med adresserna Gamla Oxelösundsvägen 8-10, Matrosgatan 2-6 och Styrmansgatan 12 i Oxelösund. Total areal är 5 304 kvm med ett taxeringsvärde om 6 156 TSEK (tax -13), varav lokaler med 4 656 TSEK och lokalmark med 1 500 TSEK. Fastigheten har en byggrätt ovan mark om 3 000 kvm. Lokalytan är 2 360 kvm. Nybyggnadsåret och värdeår är 1965.

3.1.2 Liljan

Fastigheten Liljan 3 är en hyreshusenhet med lokaler som är belägen med adress Biblioteksgatan 1 A-B i Oxelösund. Total areal är 1 456 kvm med ett taxeringsvärde om 6 925 TSEK (tax -13), varav bostäder med 5 200 TSEK och lokaler med 373 TSEK samt mark bostäder med 1 177 TSEK plus mark lokaler med 175 TSEK. Fastigheten har en byggrätt bostäder ovan mark om 1 385 kvm och byggrätt lokaler ovan mark med 350 kvm. Bostadsytan är 1 154 kvm och lokalytan är 345 kvm. Nybyggnadsåret är 1955, tillbyggnadsåret är 2002 och värdeår 1965.

3.1.3 Vitsippan

Fastigheten Vitsippan 3 är en hyreshusenhet som är belägen med adress Torggatan 1 A-C i Oxelösund. Total areal är 990 kvm med ett taxeringsvärde om 3 620 TSEK (tax 13) varav byggnad med 2 864 TSEK och mark 756 TSEK. Fastigheten har en byggrätt ovan mark om 890 kvm. Bostadsytan är 712 kvm. Nybyggnadsåret är 1926 och värdeår 1940.

² Anskaffningsvärdena för de tre fastigheterna uppgår enligt dessa bolags årsredovisningar till respektive 7 361, 7 979 och 3 808 TSEK. Skillnaden om totalt ca 1,0 MSEK jämfört med köpeskillingen från KBAB har antagits utgöra nettopåverkan för utgift för stämpelskatt och resultatet av den regleringen av fastigheternas resultat som skett intill tillträdesdagen.

3.2 Uppgifter i media om erlagd köpeskillning 2017

I december 2016 har Samhällsbyggnadsbolaget AB (i det följande "SBB") förvärvat aktierna i SPAB koncernen och därmed även, indirekt, aktierna i SPABs dotterbolag Ek9AB, L3AB och S3AB.³

I augusti 2017 rapporterade media att bolagsgruppen Vinterklasen AB (i det följande "Vinterklasen") under sensommaren 2017, som en del i ett paket med fyra bolag, förvärvat de tre aktuella bolagen från SBB för ca 33 MSEK. Enligt medias uppgifter har Vinterklasen erlagt följande köpeskillningar för aktierna i bolagen.

Bolag	Köpeskillning
Ek9AB	10 766
L3AB	15 000
S3AB	7 296
Total	33 062

*Not: Samtliga belopp i TSEK.
Källa: Artiklar i SN Nyheter från augusti 2017.*

Förvärvet från SBB omfattade enligt uppgift i media även aktierna i Vinterklasen Kastanjen AB i Oxelösund⁴ för vilka Vinterklasen uppges ha erlagt en köpeskillning om ca 30 MSEK.

I det fall de rapporterade köpeskillningarna från 2017 skulle översättas till marknadsvärden för fastigheterna i dessa bolag så skulle detta innebära att de tre fastigheterna a) av marknadsskäl hade ökat väsentligt i värde sedan december 2015, b) att det pris som KBAB erhöll 2015 väsentligt understeg det ett marknadspris för objekten, c) en kombination däremellan.⁵

SBB uppger enligt medias rapportering att de under den period de ägt fastigheterna inte genomfört några omfattande renoveringar⁶ samt att hyreshöjningar skett enligt norm.

³ KPMG känner inte till hur SBB värderat de tre fastigheterna som en del i värderingen av aktierna i SPAB.

⁴ Namnändrat till Vinterklasen Kastanjen AB i Oxelösund i samband med förvärvet.

⁵ Noteras bör att KBAB sålde fastigheterna styckevis medan Vinterklasen har förvärvat fastigheterna via bolagsförvärv. Det finns en rad frågor som kan aktualiseras vid ett förvärv av ett eller flera bolag i paket, inte minst rörande skattesituationen hos säljare och köpare. KPMG har inte granskat Vinterklasens förvärv och känner inte till de förhållanden som kan ha haft påverkan på de fastighetsvärden som fastställts i överlåtelseavtalen. Enligt ett underlag från Vinterklasen har man som en del i det genomförda förvärvet av de fyra bolagen åsatt de tre aktuella fastigheterna ett värde om sammanlagt 36,0 MSEK. Enligt de värdeutlåtanden som upprättats av Newsec efter förvärvet i finansieringssyfte anges marknadsvärdena för dessa tre fastigheter uppgå till totalt 33,5 MSEK.

⁶ Enligt årsredovisningarna för 2016 för de tre bolagen så har inga anskaffningar skett. I årsredovisningen för S3AB redovisas dock förhöjda rörelsekostnader och ett negativt rörelseresultat med - 0,7 MSEK. Enligt muntlig uppgift från nuvarande ägaren följer detta av att SPAB låtit renovera bland annat fasader och fönster. Vi känner inte till om bolaget redovisar förhöjda underhållskostnader även 2017 eller den totala utgiften för dessa underhållsarbeten. Vi kan konstatera att dessa åtgärder torde ha positiv påverkan på det pris en köpare är villig att betala då skicket på fastigheten därigenom förbättrats.

3.3 KBABs process vid försäljningen av aktuella fastigheter

KBAB hade vid försäljningstillfället 2015 ingen fastställd process för genomförande av fastighetsförsäljningar. Processen är inte heller dokumenterad i sammantagen form.⁷ Såvitt framgår av material och intervjuer har bolaget agerat enligt följande.

KBAB anger att man sedan en tid diskuterat alternativet att avyttra Eken som dels var förlustbringande för KBAB, dels hade ett större upprustningsbehov.⁸ Bedömningen var att om KBAB skulle behålla och rusta upp fastigheten så skulle detta minska utrymmet att genomföra de investeringar i nyproduktion av bostäder som man enligt ägardirektiven skulle fokusera mot.

KBAB kontrakterade under andra halvan av februari 2015 fastighetsrådgivaren DTZ (numer Cushman & Wakefield, i det följande "C & W"), som rådgivare i försäljningsprocessen avseende Eken. I detta uppdrag ingick att C & W aktivt skulle marknadsföra fastigheten mot marknaden och upprätta ett försäljningsmaterial. C & W åtog sig även att aktivt söka kontakt med potentiella intressenter. Den 15 mars informerar VD styrelsen om att C & W engagerats för försäljningsuppdraget avseende Eken.

KBAB uppger att man i dialog med C & W hade en förhoppning om att en försäljning skulle kunna ske på nivån 8 MSEK. C & W arbetade inledningsvis mot en målbild på 11,0 MSEK. Objektet åsattes inget utgångspris i annonseringen som gjordes i början av april 2015. Enligt uppgift från både KBAB och C & W ställde uppdraget höga krav på proaktivitet i försäljningsarbetet då objektet inte hade någon stark attraktionskraft på marknaden.

Enligt en redovisning från C & W har prospekt skickats ut under april månad och visningar genomförts under maj månad. Sammanlagt 15 aktörer har antingen kontaktat eller blivit kontaktade av C & W. I vart fall 11 aktörer har erhållit ett försäljningsprospekt och tre visningar har genomförts under perioden april/maj 2015. C & W uppger för KPMG att några mindre lokala aktörer tydligt uttryckt att de inte är intresserade av detta objekt, möjligen till ett väsentligt mycket lägre pris.

Den 19 maj informerar VD styrelsen om att det finns ett antal intressenter i processen.

Den enda notering om bud som gjorts av C & W i deras redovisning är ett muntligt bud om 8 MSEK från SPAB. Enligt uppgift från C & W till KPMG var även Kungshem Fastigheter AB (i det följande "Kungshem") vid denna tidpunkt svagt intresserade på en motsvarande nivå.

Den 29 maj 2015 inkom hyresgästen PostNord med en uppsägning av hyreskontrakt för omförhandling.⁹ Både KBAB och C & W anger att de upplevde att osäkerheten gällande eventuella förändringar i PostNords kontrakt hade en väsentlig inverkan på marknadens intresse för objektet då en förändring skulle kunna leda till en stor vakans i fastigheten på relativt kort sikt.

⁷ Någon gång i november startar KBAB en process, utan stöd från C & W, att själva sälja Vitsippan och Liljan. Vi har efterfrågat e-post, mötesanteckningar eller liknande från denna process men bolaget har såvitt vi förstår inte sparat detta i någon samlad form för oss att ta del av.

⁸ Ledningen bedömde också att hyresmarknaden för den här typen av fastigheter var mycket svag och lokalerna svåra att hyra ut vid eventuella oväntade vakanser.

⁹ Den 29 oktober tecknades ett tilläggskontrakt med PostNord där hyresgästen ges rätt att med nio månaders uppsägning frånträda hyresavtalet mot tidigare 3 års uppsägnings tid.

Kustbostäder i Oxelösund AB

Försäljning av fastigheter 2015

KPMG AB

2018-03-14

Den 6 juni informerar VD styrelsen om att två anbud inkommit¹⁰ och C & W arbetar vidare under sommaren och in på hösten för att konkretisera ett formellt bud från endera parten.

Den 4 september har VD informerat styrelsen om att det finns ett par intressenter för att förvärva Eken och att diskussioner pågår, d.v.s. kort innan Kungshem avbryter diskussionerna med C & W.

Den 12 oktober meddelar C & W KBAB om att man lyckats få fram ett formellt bud från SPAB där de är beredda att förvärva objektet för 7 MSEK, utan krav på sedvanliga garantier samt att de står för administrativa kostnader i samband med en överlåtelse. KBAB informerar C & W att det krävs ett styrelsebeslut för att kunna slutföra affären enligt lämnat bud.

Den 13 oktober informerar VD styrelsen Oxelösunds Kommuns Förvaltnings AB (i det följande "FÖRAB") om försäljningen av Eken.

Den 20 oktober informerar VD styrelsen om att en intressent kvarstår i förhandling om ett förvärv av Eken. Styrelsen beslutar att uppdra åt VD att fullfölja affären. C & W anger till KPMG att KBAB återkom med besked den 30 oktober om att KBAB accepterat budet från SPAB.

Den 2 november inkommer hyresgästen Americana AB med en uppsägning av hyreskontrakt för avflyttning vilket motsvarar en blivande vakans på ca 25 %. ¹¹ Enligt KBAB får detta till följd att SPAB inte vill fullfölja sitt bud på 7,0 MSEK för enbart denna fastighet. SPAB informerar samtidigt KBAB om att man skulle kunna tänka sig att stå kvar vid sitt bud under förutsättning att man kan nå en överenskommelse med KBAB om att till Eken förvärva ytterligare någon eller några av KBABs bostadsfastigheter.

KBAB anger att man i denna situation ställdes inför följande alternativ, a) avbryta affären och behålla Eken, b) börja om processen med fler objekt eller c) avyttra Eken tillsammans med något eller några ytterligare objekt. KBAB bedömde att alternativ a) var det sämsta alternativet ur ett affärsmässigt perspektiv då fastigheten var förlustbringande med en ökande vakans och ett underhållsbehov som skulle kunna begränsa möjligheterna till nyinvesteringar i bostäder. Alternativ b) bedömdes innehålla en allt för stor osäkerhet då den lokala fastighetsmarknaden bedömde svag där tillfälligheter skulle kunna avgöra resultatet av en sådan affär. Därtill var även Liljan och Vitsippan förlustbringande med underhållsbehov som begränsade utrymmet för nyinvesteringar i bostäder. KBAB gjorde löpande underskott för samtliga objekt. KBAB gjorde även en bedömning av att det fanns ett värde för den lokala marknaden att få in en vad man uppfattat som en seriös aktör som inte tidigare fanns på orten. Detta ansåg man skulle ha en positiv inverkan på utvecklingen av fastighetsmarknaden i Oxelösund.

KBAB valde mot bakgrund av denna bedömning att tillmötesgå SPABs önskemål och presenterade Vitsippan och Liljan.¹² En förhandling följde och SPAB la ett bud om totalt 18,1 MSEK för de tre objekten.¹³ KBAB bedömde att detta bud var det mest fördelaktiga bud som kunde uppnås och det mest förutsägbara alternativet för bolaget.

¹⁰ Detta avser bud från SPAB och från Kungshem AB, vilket inte nämns för styrelsen pga av sekretess.

¹¹ Den 16 november bekräftar KBAB att man mottagit uppsägning av hyresavtalet från Americana per den 2 november.

¹² Enligt styrelsematerial prognostiserades ett underskott 2014 om ca 200 SEK/kvm för dessa fastigheter

¹³ Budet var 7 000 TSEK för Eken, 7 526 TSEK för Liljan och 3 574 TSEK för Vitsippan.

Kustbostäder i Oxelösund AB

Försäljning av fastigheter 2015

KPMG AB

2018-03-14

Som underlag i förhandlingen och inför beslut har KBAB för Vitsippan använt ett värdeutlåtande från ett externt värderingsinstitut, daterat 2013-12-30. I detta anges ett värde om 3,8 MSEK inom intervallet 3,6 – 4,0 MSEK. KBAB bedömde att denna värdering var rimligt aktuell då inga andra större fastighetsaffärer hade genomförts på orten eller några andra större förändringar skett som skulle kunnat påverka fastighetens värde nämnvärt, jämfört värderingen som togs fram i december 2013.

Som underlag för bedömningen av budet på Liljan har KBAB använt en intern beräkning som visade på ett antaget marknadsvärde om ca 2,6 – 5,1 MSEK vid tillämpning av ett avkastningskrav på mellan 5 – 10 %.

Då Eken värderats av marknaden genom den försäljningsprocess som genomförts har inget externt värderingsutlåtande inhämtats.

I e-post till styrelsen den 17 november informerar VD styrelsen om att den tilltänkte köparen, efter att Americana sagt upp sitt avtal för avflyttning, kan tänka sig att ändå fullfölja affären under förutsättning att KBAB är villiga att till förvärvet av Eken för 7,0 MSEK sälja även Vitsippan och Liljan för totalt 11,1 MSEK. VD anger också att denna affär skulle underlätta igångsättning av nyproduktionsprojekt Syrenen och efterfrågar ett styrelsebeslut vid kommande möte den 21 december.

Den 21 december informerar VD styrelsen om att den tilltänkta försäljningen av Eken har utökats med Vitsippan och Liljan samt att SPAB lagt bud på alla tre objekten och att slutförhandlingar pågår. Styrelsen ställer sig bakom den föreslagna affären och beslutar att ge VD i uppdrag att fullfölja affären.¹⁴

Försäljningsavtalen är daterade 2015-12-30 och är undertecknade av styrelseordförande Birger Svensson och VD Per Alm.

3.4 Externa värdeutlåtanden från januari 2016

SPAB har låtit inhämta värdeutlåtande utfärdade av värderingsinstitutet Newsec under januari 2016. Från dessa olika värdeutlåtanden framgår följande uppskattningar av marknadsvärden:

Objekt	TSEK
Liljan	10 000
Vitsippan	6 000
Total	16 000

Not: Samtliga belopp i TSEK.

Källa: Värderingar upprättade av Newsec i oktober 2015 och i januari 2016.

¹⁴ Den 30 december informerar VD styrelsen att avtalen med SPAB är påskrivna med tillträde den 1 mars. VD informerar samma dag även Catharina Fredriksson, Dag Bergentoft och Charlotte Johansson om att KBAB fullföljt försäljningen.



Kustbostäder i Oxelösund AB
Försäljning av fastigheter 2015
KPMG AB
2018-03-14

Det är uppenbart att ovan redovisade värdeutlåtanden väsentligt skiljer sig mot den köpeskilling om totalt 11,1 MSEK som SPAB erlade till KBAB 2015.¹⁵ Syftet med dessa värdeutlåtanden har varit finansieringsändamål.

3.5 Information från Fastighetsbolaget Postamentet

KBAB har per den 29 augusti 2017 erhållit ett brev från Fastighetsbolaget Postamentet (i det följande "Postamentet"), en aktiv fastighetsinvestorare i regionen och som anger att de övervägt att förvärva Eken vid tidpunkten då den bjöds ut till försäljning.¹⁶

Postamentet anger att de bedömt att underhållsbehovet var för stort i relation till de aktuella hyresavtalen samt att driftskostnaderna enligt prospektet var underskattade med ca 35 %. Postamentet anger vidare att de antog att vakanserna skulle kunna bli stora de kommande åren, bland annat då den största hyresgästen redovisat ekonomiska underskott sedan starten 2012. Risk bedömdes även finnas med den näst största hyresgästen, Post Nord, som aviserat att de skulle kunna komma att minska sina ytbehov framöver.

Enligt Postamentet borde en likvärdig fastighet avkasta 6,75 %. Med de risker man såg i Eken var deras uppfattning dock att avkastningskravet borde ökas med 2,5 % till ett justerat avkastningskrav om 10,25 %.¹⁷

¹⁵ Liljan (7,5 MSEK) och Vitsippan (3,6 MSEK)

¹⁶ Postamentet finns inte noterade som intressent på den aktivitetslista som upprättats av C & W. Postamentet har på något sätt tagit del av prospektet, möjligen nedladdat från C & Ws hemsida.

¹⁷ KPMG saknar uppgift om hur Postamentet beräknat det justerade avkastningskravet om 10,25 % då summan av angivna 6,75 och 2,5 blir 9,25 %.

4 Aktuella regelverk och instruktioner

KBAB är ett helägt dotterbolag till Oxelösunds Kommuns Förvaltnings AB (i det följande "FÖRAB") som i sin tur ägs till 100 % av Oxelösunds kommun.

Kommunallagen ställer krav på kommunalt inflytande och kontroll över all kommunal verksamhet, även den som ägs och bedrivs i bolagsform. De kommunalt ägda bolagen representerar stora tillgångar som kommunfullmäktige har ett politiskt och ekonomiskt ansvar för. Det kräver en löpande uppsikt över bolagens utveckling, resultat och ställning. Det är också viktigt att skapa likartade och goda förutsättningar för de verksamheter som Oxelösunds kommun äger och förvaltar oavsett den juridiska formen.

Enligt KBABs ägardirektiv ska bolaget drivas enligt affärsmässiga grunder under iakttagande av det kommunala ändamålet och noterade kommunalrättsliga principer.

Kommunfullmäktiges godkännande ska inhämtas avseende: a) investeringar, som överstiger 350 prisbasbelopp, b) bildandet av eller förvärv av dotterbolag, c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet, d) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller av större vikt.¹⁸

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen i förening, också av styrelsens ordförande, eller vice ordförande i förening med VD. VD har rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Enligt bolagsordningen är ändamålet med bolagets verksamhet att bygga, förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter inom Oxelösunds kommun. I detta inbegrips nyproduktion.

I kommunens mål för 2014 – 2016 framgår att kommunen ska planera för och öka antal nyproducerade bostäder. Detta får en direkt påverkan på KBABs mål och planering.

Bolaget ska uppnå avkastning om 4,5, % på bokförda värden samt en soliditet > 20 %.

¹⁸ Vi har i de styrande dokumenten som vi analyserat inte funnit någon specifik beskrivning av vad KF avsett med beslut i verksamheten som är av *principiell beskaffenhet eller av större vikt*. I ägardirektiv daterade 2015-11-25 noteras att investeringar över ca 15,6 MSEK ska upp till behandling av KF. Det finns inget angivet om vad som gäller vid desinvesteringar.

5 Analys

5.1 Om försäljningsprocessen

Enligt information från KBAB så har SPAB i november 2015 lagt fram ett önskemål om att till Eken förvärva ytterligare någon eller några bostadsfastigheter. Såvitt vi erfar skulle detta vara ett sätt för SPAB att motverka den ökade risken i Eken och göra det möjligt för dem att fullfölja även budet om 7,0 MSEK på Eken där vakansrisken ökat i och med Americanas uppsägning av hyreskontrakt.¹⁹

Genom att acceptera SPABs förslag och lägga till Liljan och Vitsippan i förhandlingen om slutförandet av en försäljning av Eken, så har man gett SPAB exklusivitet att förhandla om ett förvärv av två fastigheter som inte hade varit ute till försäljning på den öppna marknaden.

Genom beslutet att inte bjuda ut Liljan och Vitsippan på den öppna marknaden ökar dock svårigheten att i efterhand visa att man slutit överenskommelse om ett pris som motsvarar ett marknadspris vid samma tidpunkt.

Som underlag till förhandlingen med SPAB hade KBAB en extern värdering för Vitsippan från december 2013. För Liljan tog KBAB fram interna beräkningar för en bedömning av ett förväntat marknadsvärde. Syftet med dessa underlag har enligt KBAB varit att säkerställa att KBAB skulle kunna fatta ett välgrundat beslut på affärsmässig grund kring ett eventuellt bud från SPAB avseende Liljan och Vitsippan.

Mot risken att inte erhålla ett marknadsmässigt pris vid en försäljning till SPAB i december 2015 står argumentet att alla tre objekten var förlustbringande för KBAB och att de var i behov av upprustning. Att slutföra affären då ett färdigt bud fanns, och därmed frigöra kapital för nyproduktion i bostäder, skulle kunna anses ligga i linje med ägardirektivets krav på att agera på affärsmässig grund.

KBABs motiv, att man genom att slutföra affären med SPAB skulle få in en ny fastighetsaktör på den lokala marknaden och därmed bidra till dess utveckling, kan också uppfattas ha en positiv betydelse för bolaget/kommunen men någon sådan målsättning har, såvitt vi noterat, inte omnämnts i ägardirektiv eller motsvarande. Vi har således inte funnit stöd för att något sådant övervägande kan sägas ha ingått i KBABs uppdrag.

Kärnfrågan är om KBABs överväganden och åtgärder inför beslutet att ge SPAB exklusivitet i förhandlingen om Liljan och Vitsippan, kan väga upp mot presumtionen att ett marknadspris uppnås då någon form av konkurrens har föregått en försäljning.²⁰

Vår uppfattning är att valet att enbart förhandla med SPAB avseende Liljan och Vitsippan medfört väsentligt ökade krav på processen²¹ för att hantera risken att inte kunna säkerställa att man erhöll ett pris jämförbart med ett marknadspris. Vi kan vid en granskning i efterhand också se svagheter i de åtgärder som vidtagits för att motverka denna risk.

¹⁹ KPMG har inte varit i kontakt med SPAB rörande deras ställningstaganden i förhandlingen med KBAB.

²⁰ Ett sätt att beskriva ett marknadspris är det belopp som erhålls i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

²¹ Inklusive dokumentationen därav

Något som talar emot KBABs uppfattning att försäljningen skedde till ett pris som rimligt motsvarar ett marknadsvärde, förutom att försäljningen inte skedde i konkurrens, är vad som framgår av de externa värdeutlåtandena som SPAB inhämtat i januari 2016. I dessa indikeras ett sammanlagt marknadsvärde om 16,0 MSEK för Liljan och Vitsippan, att jämföra med erhållet pris om 11,1 MSEK. Valet att använda ett värdeutlåtande från 2013 plus interna beräkningar som ett beslutsunderlag är enligt vår bedömning inte en tillräckligt stark åtgärd för att hantera risken för att man skulle acceptera ett bud väsentligt under ett marknadspris.

Att ytterligare fördröja försäljningsprocessen för att genomföra en försäljning i konkurrens hade påverkat bolaget då de tre fastigheterna genererade löpande underskott. Då detta också anges som ett av skälen för att slutföra affären direkt med SPAB borde bolaget, som en del i processen, ha dokumenterat de finansiella effekterna vid en fördröjning.

Sammantaget är vår bedömning att KBAB, genom att välja att enbart förhandla med en part och med de svagheter i de underlag som togs fram, inte tydligt kan visa att man erhållit vad som kan antas vara ett marknadspris.

Det pris som erhöles för Eken kan enligt de beskrivna förutsättningarna antas utgöra ett marknadspris då priset följer av en öppen försäljningsprocess som hanterats av en specialiserad fastighetsrådgivare, där i vart fall 15 aktörer varit informerade om att fastigheten varit till salu. Då processen kan antas utgöra grund för att man uppnått ett marknadspris så torde ett marknadsvärde som förutspåts i ett värderingsutlåtande vara av mindre betydelse.²²

5.2 Ansvar för genomförd försäljning

Från aktiebolagslagen framgår bland annat att den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare är det styrelsens uppgift att svara för bolagets organisation och förvaltning. I detta ska styrelsen fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och se till att bolagets organisation är utformad så att medelsförvaltning och de ekonomiska förhållandena kontrolleras på ett betryggande sätt.

VD har låtit engagera C & W för en försäljning av Eken 9. VD har löpande hållit styrelsen informerad om detta uppdrags utveckling, dels på styrelsemöten, dels via e-post.

Styrelsen har i samtliga fall godkänt VDs rapportering och sedermera bemyndigat VD att slutföra affären där de tre fastigheterna avyttrats. Enligt vår uppfattning är det därmed klagjort att det är styrelsen som bär det fulla ansvaret för resultatet av den genomförda försäljningen av de tre fastigheterna.

6 Slutsats

Beslutsprocessen vid försäljningen följer i huvudsak tillämpbara regelverk och rutiner för bolaget och kommunen, även om processen för desinvesteringar av anläggningstillgångar inte är fastlagd inom bolaget. Styrelsen har succesivt hållit sig informerad och tagit ansvar för processen och slutförande av försäljningen och därmed är styrelsen ansvarig för resultatet av försäljningen.

²² KPMG har inte haft i uppdrag att granska och bedöma kvalitet i C & Ws utförande av sitt uppdrag, inte heller att granska och bedöma kvalitet i de värdeutlåtanden som vi tagit del av.



Kustbostäder i Oxelösund AB
Försäljning av fastigheter 2015
KPMG AB
2018-03-14

Vid en vägning mellan å ena sidan presumtionen om hur man som säljare kan säkerställa att erhålla ett marknadspris vid försäljning av tillgångar, och å andra sidan, bolagets åtgärder för att säkerställa att erhållet pris för Vitsippan och Liljan motsvarar ett marknadspris, trots att försäljningen inte skett i konkurrens, är vår sammantagna bedömning att bolaget inte på ett tydligt sätt kan visa att man säkerställt att erhållet pris överensstämmer med ett marknadspris. Vad ett marknadspris hade varit för Liljan och Vitsippan är i efterhand inte möjligt att fastställa.

Vår sammantagna bild är att priset för Eken motsvarar ett marknadspris utifrån de åtgärder bolaget vidtagit.

7 Rekommendationer

- Vi föreslår att KBAB utvecklar en rutin för framtida desinvesteringar där krav på dokumentation till beslut fastställs samt under vilka förutsättningar man bör låta inhämta en extern värdering. En sådan process kan inkludera löpande sammanställning och rapportering om vilka objekt som kan aktualiseras för en försäljning samt krav på beslut av styrelsen då en process inleds.
- Vid en eventuell framtida desinvestering bör bolaget som grundprincip säkerställa att objekt bjuds ut på den öppna marknaden. Vid eventuella avsteg bör beslutsunderlag finnas som tydligt visar hur bolaget säkerställer affärsmässighet vid en sådan transaktion.
- Vid en försäljningsprocess där externa rådgivare anlitas bör KBAB alltid inhämta en fullständig aktivitetsredovisning för att säkerställa transparens i processen.
- Vi föreslår att KBAB, via FÖRAB, inhämtar Kommunfullmäktiges syn på om en desinvestering under några förutsättningar bör föregås av Kommunfullmäktiges godkännande innan en desinvestering genomförs.

Stockholm 2018-03-14

KPMG AB