

# Projekt Sjöstaden

---

Bolagsstruktur och handlingsplan

## Projekt Sjöstaden

### Bakgrund

Projekt Sjöstaden är ett samarbetsprojekt mellan Trelleborgs kommun, Skanska Sverige AB och OBOS MARK AB. Parterna har den 7 april 2021 tecknat en avsiktsförklaring gällande utveckling och exploatering av Sjöstaden i Trelleborg. Trelleborgs kommun kommer troligen att överlåta sina rättigheter och skyldigheter till det helägda bolaget Trelleborgs Rådhus AB. Trelleborgs Rådhus AB, Skanska Sverige AB och OBOS Mark AB är nedan gemensamt benämnt "**Parterna**".

Kommunen är idag lagfaren ägare av fastigheterna Sjöstaden. Samarbetet ska initialt omfatta ca 30% av de planerade byggrätterna på fastigheterna Sjöstaden ("**Etapp 1**"). Etapp 1 omfattar ca 50 hektar mark ("**Fastigheten**").

### Målsättning

Parterna avser att bilda ett bolag ("**Bolaget**"), vilket kommer att ägas till 50% av kommunens bolag Trelleborgs Rådhus AB, till 25% av Skanska och till 25% av OBOS. Bolaget ska därefter för ett marknadsmässigt pris förvärva det bolag som äger Fastigheten från kommunen.

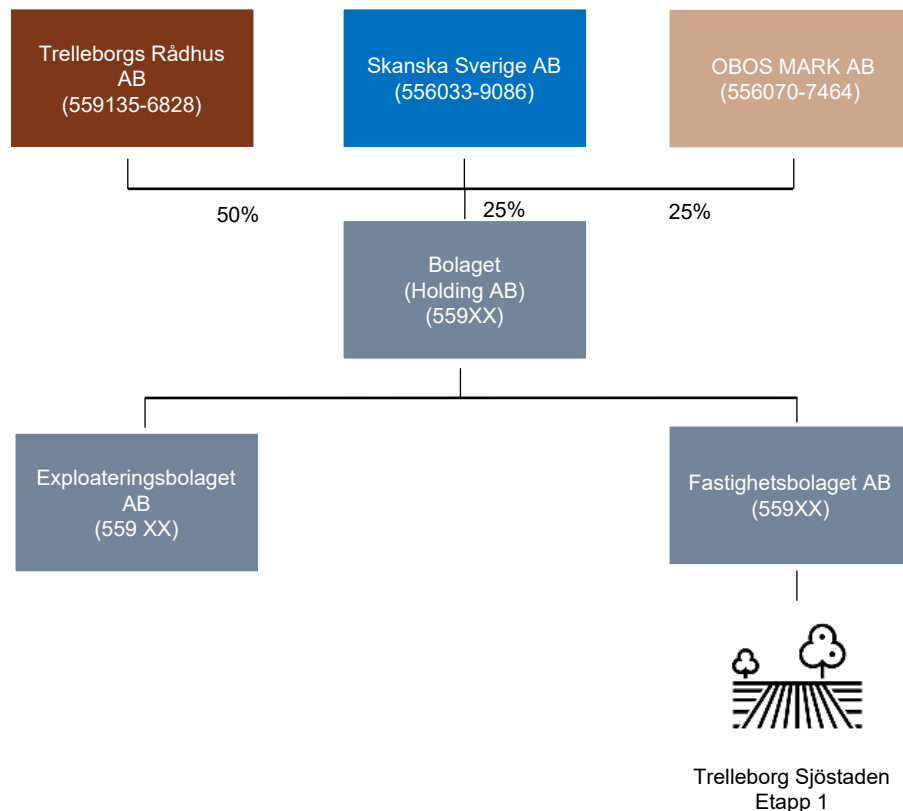
Parternas avsikt är att området inom Fastigheten ska bebyggas med cirka 5 000 bostäder i ett varierat utbud av boendeformer samt samhällsservice och andra ändamål.

Parternas avsikt är att Bolaget samt dess dotterbolag ska bedriva detaljplan-projekterings- samt exploateringsarbete inom Fastigheten. Respektive Part ska indirekt via bolagsförvärv förvärva markområden inom Fastigheten i respektive etapp. Efter att respektive Part förvärvat de olika markområdena i respektive etapp ska Parterna på egen hand utföra samt bekosta genomförandet av sina respektive projekt. Bolaget eller dess dotterbolag kan även komma att avyttra bolag med tillhörande markområde till extern part.

### Avtal

Parterna kommer att ingå ett genomförande avtal samt därefter ett aktieägar- och samarbetsavtal som reglerar Parternas ägande av Bolaget samt det framtida samarbetet.





## Bolagsstruktur - utgångspunkt

### Ägande

Parterna kommer att förvärva och äga Bolaget enligt följande fördelning; Trelleborg Rådhus (50%), Skanska (25%) och OBOS (25%). Lämpligen förvärvar Parterna ett färdigt lagerbolag. De tillkommande dotterbolagen Exploateringsbolaget AB ("**Exploateringsbolaget**") och Fastighetsbolaget AB ("**Fastighetsbolaget**") ägs till 100 % av Bolaget.

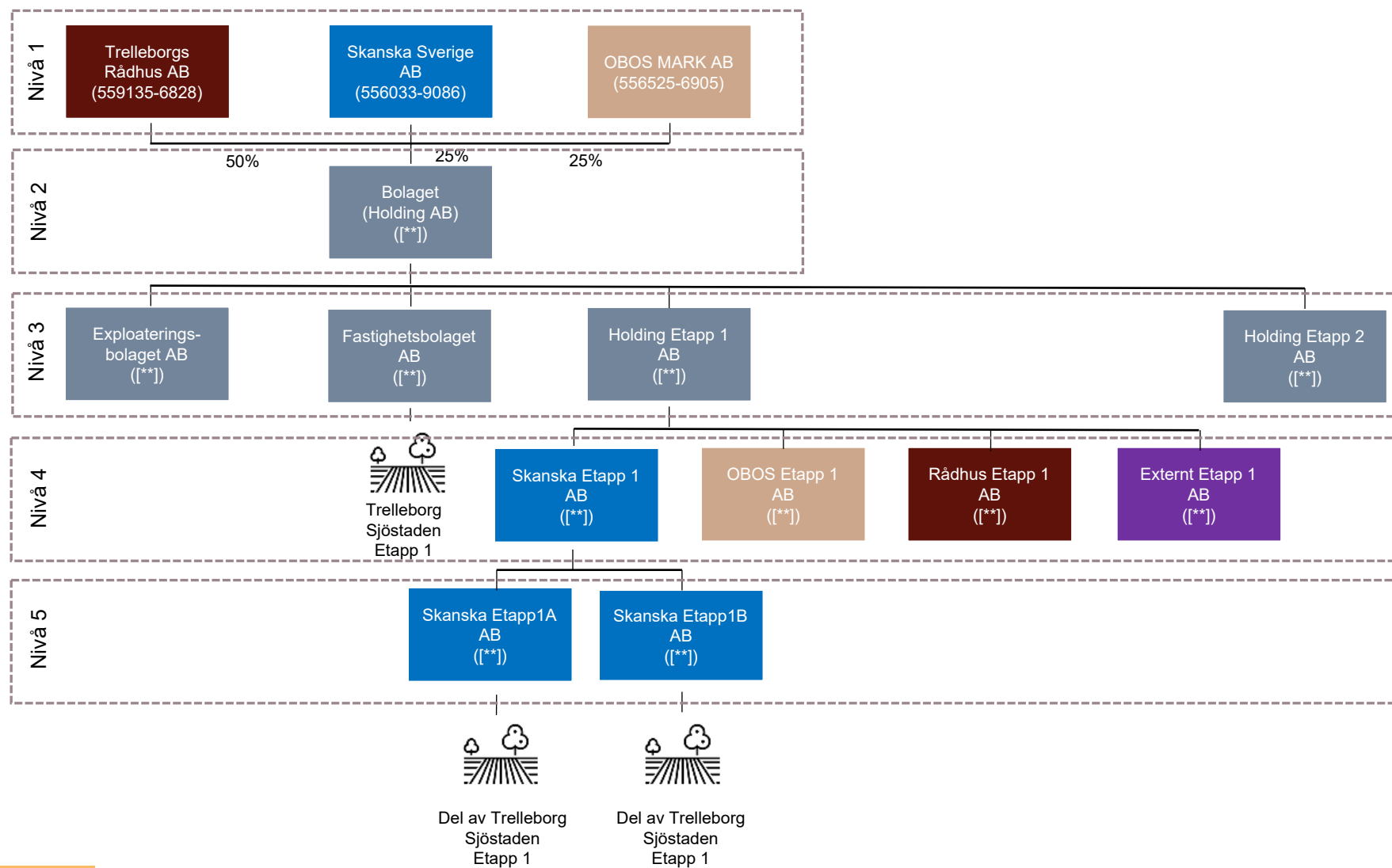
### Förvärv av Fastighetsbolaget

Kommunen äger Fastigheten och lämpligen sker överlåtelsen på så sätt att Kommunen bildar Fastighetsbolaget och därefter överläts Fastigheten till Fastighetsbolaget. För det fall det är möjligt ska Fastigheten i första hand överlåtas genom en fastighetsreglering, i andra hand överläts Fastigheten för taxeringsvärdet till Fastighetsbolaget. Stämpelskatt om 4,25 % kommer därmed att beräknas på taxeringsvärdet. Därefter avyttras Fastighetsbolaget till Bolaget för marknadsvärdet.

Överenskommet marknadsvärde på Fastigheten uppgår till [\*\*] MSEK.

### Exploateringsbolaget

Exploateringsbolaget ska bedriva detaljplanearbete, projektering samt utföra rivnings- och exploateringsarbeten i syfte att skapa byggklara projektfastigheter. Exploateringsbolaget ska fakturera respektive projektbolag (nivå 5 i skissen) sin andel av den faktiska kostnaden med ett vinstpåslag (om ca 3%). Exploateringsbolaget fyller även en funktion i form av att det "buffrar" moms, dvs momsen faktureras respektive projektbolag först i samband med slutfakturerings.



### Tilltänkt bolagsstruktur steg för steg

#### Nivå 3

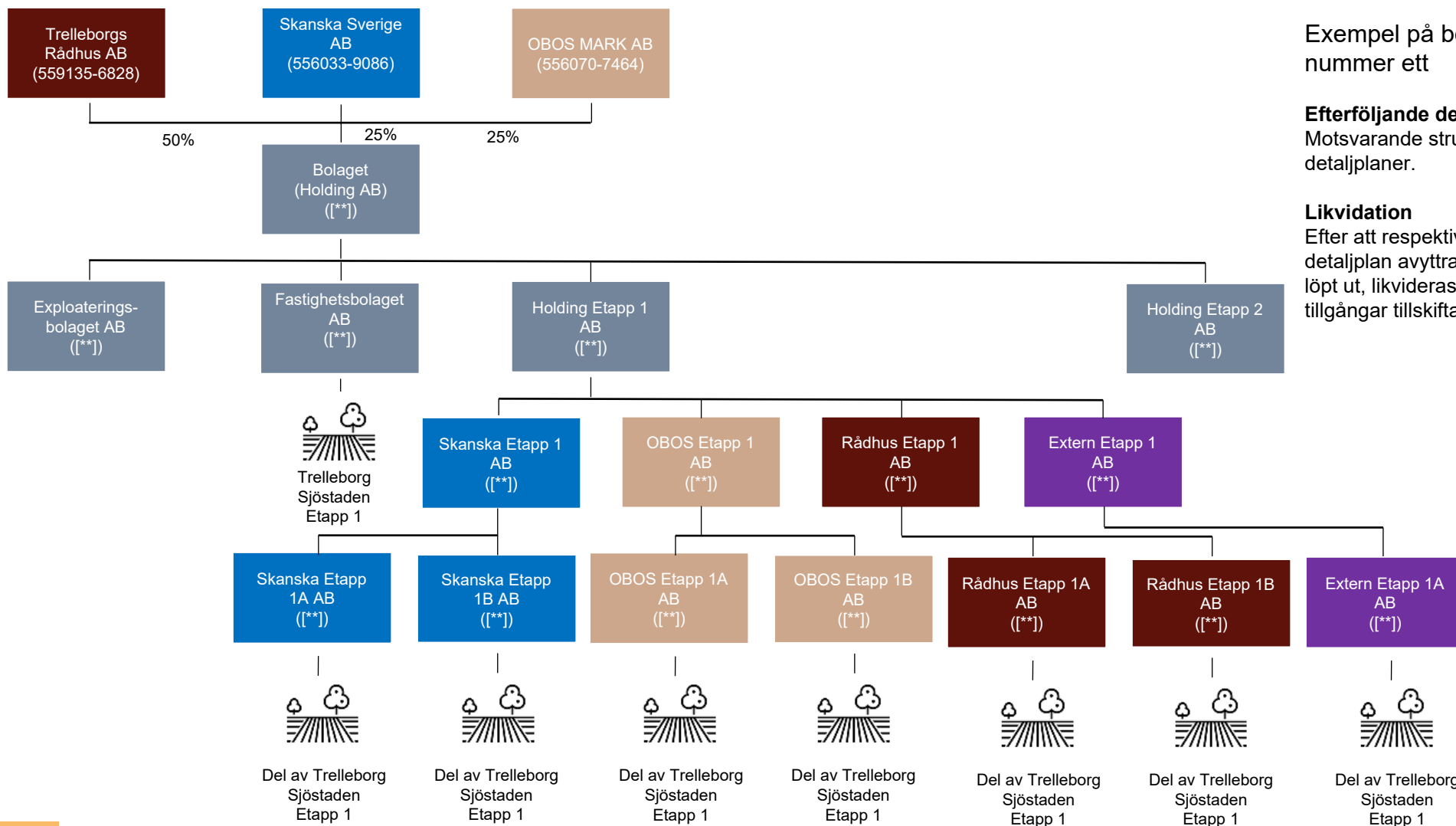
Ett holdingbolag för respektive Etapp bildas på denna nivå. Holdingbolaget är formellt säljare vid framtida avyttringar av dotterbolag.

#### Nivå 4

På denna nivå bildas fyra nya s.k. holdingbolag; ett för respektive Part (nivå 1) samt ett för extern avyttring (om så är aktuellt).

#### Nivå 5

Ett bolag för respektive tilltänkt ny registerfastighet bildas under respektive Parts holdingbolag (nivå 4). I exemplet ska Skanska erhålla två registerfastigheter inom etapp 1.



Exempel på bolagsstruktur för detaljplan nummer ett

### Efterföljande detaljplaner

Motsvarande struktur bildas för samtliga detaljplaner.

### Likvidation

Efter att respektive holdingbolag (nivå 4) för aktuell detaljplan avyttrat samtliga dotterbolag, och ev. garantitider löpt ut, likvideras holdingbolaget. Aktiekapitalet samt ev. tillgångar tillskiftas Bolaget.