

Försäljning av Akelius Spar AB (publ)

Inledning

Akelius Spar AB (publ), 556156-0383, ("Akelius Spar") är ett helägt dotterbolag till Akelius Residential Property AB, 556156-0383, ("Akelius Residential").

Akelius Spars huvudsakliga verksamhet är att bedriva inlåningsverksamhet och bolaget är registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen. Akelius Spar lånar idag endast ut pengar till Akelius Residential.

Inlåningsverksamheten påbörjades hösten 2007. Den maximala inlåningen per person är 50 000 kronor. Inlåningen uppgick till 547 miljoner vid utgången av 2014, se Bilaga 1.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om överlåtelse av Akelius Spar till Akelius Residentials moderbolag Akelius Apartments Ltd på marknadsmässiga villkor. Överlåtelsen är sådan att bestämmelserna i 16 kap. aktieföretagslagen (2005:551), de så kallade Leo-reglerna, är tillämpligt på förfarandet då det föreligger identitet mellan några av styrelseledamöterna i bolagen mellan vilka överlåtelsen föreslås att genomföras. Årsstämmans beslut är giltigt endast om beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de angivna rösterna som de vid årsstämman företrädde aktierna. Som en konsekvens av att Leo-reglerna anses tillämpliga och att transaktionen är av oväsentlig betydelse med beaktande av koncernens omsättning krävs inget värderingsutlåtande avseende Akelius Spar.

Motiv till försäljning

Akelius Residential har ingen vilja att genom dotterbolaget Akelius Spar ägna sig åt utlåningsverksamhet till företag utanför Akelius-gruppen, då Akelius Residentials verksamhet endast ska vara förvaltning och utveckling av bostadsfastigheter.

När Akelius Spars lånestock omförhandlas kommer lönsamheten sannolikt bli negativ under kommande år då all utlåning till Akelius Residential skall ske på marknadsmässiga villkor.

Akelius Residential har de senaste åren fått allt bättre finansieringsmöjligheter via obligationsmarknaden. Bedömningen är att finansiering i framtiden kan ske till en lägre kostnad på obligationsmarknaden än via dotterbolaget Akelius Spar.

Under mars 2015 emitterade Akelius Residential fyraåriga obligationer till en ränta om Stibor 3 månader plus 2,4 procentenheter. Idag är Stibor 3 månader negativ. Akelius Spars genomsnittliga upplåningsränta var 3,4 procent i slutet på 2014. Utöver direkta upplåningskostnader har Akelius Spar kostnader för att bedriva sin verksamhet vilka uppgår till 1,2 procent av genomsnittning upplåning. Detta ger att Akelius Spars totala upplåningskostnader beräknas uppgå till omkring 4,6 procent av upplånat kapital för 2015.

En försäljning av Akelius Spar kommer att sänka Akelius Residentials upplåningskostnader och kommer att förlänga den genomsnittliga löptiden på bolagets räntebärande skulder. All upplåning via Akelius Spar är kortfristig. Inlåningsföretag har inte rätt att låna pengar på löptider längre än ett år.

Verksamhet som säljs

Idag lånar Akelius Spar ut medel till Akelius Residential. Dessa fordringar skulle lösas vid en extern försäljning. Vid en sådan försäljning skulle Akelius Spars tillgångar, i huvudsak bestå av en kassa om 662 miljoner.

Finansieringen av kassan sker genom eget kapital om 105 miljoner, genom inlåning om 547 miljoner och genom övriga skulder om 10 miljoner.

| Balansräkning, SEK m | 2014 |
|---------------------------------------|-------------|
| Kassa | 662 |
| Inlåning från allmänheten | 547 |
| Övriga skulder | 10 |
| Eget kapital | 105 |
| Summa skulder och eget kapital | 662 |

Bild 1: Proforma balansräkning vid försäljning

Varumärket Akelius skulle inte ingå vid en försäljning utanför Akelius-Gruppen.

Akelius Spar har ingen egenutvecklad datalösning som har något värde. Akelius Spar betalar en årlig licens för att få använda ett externt bolags datasystem som kan användas för inlåningsverksamhet.

Möjliga externa köpare

En köpare bör vara finansiellt stark och ha en långsiktig stabil verksamhet. Det reducerar försäljningspriset, då finansiellt starka bolag har lägre finansieringskostnad.

Att sälja Akelius Spar till ett bolag med riskfylld affärsmodell skulle förmodligen leda till uttag från många sparare. Det skulle också vara negativt för Akelius varumärke, att sälja på sina kunder en riskfylld lösning. Många av Akelius hyresgäster är idag kunder i Akelius Spar.

Om en sådan köpare senare inte kunde fullfölja sina åtaganden, skulle detta vara skadligt för Akelius varumärke. Det bedöms således vara bättre att på sikt lägga ned Akelius Spar än att sälja bolaget till en köpare med riskfylld affärsmodell.

Värdering av Akelius

Vid försäljningstidpunkten består Akelius Spar av en inlåningsverksamhet och en kassa. Det finns vid försäljningstidpunkten inga tillgångar som genererar ett positivt kassaflöde och därmed är bolaget svårt att värdera med hjälp av konventionella värderingsmetoder. Vilket styrkts vid förfrågan till externa aktörer.

Potentiella starka köpare kan vid behov sätta upp en egen inlåningsverksamhet. De har således svaga incitament att betala ett högre pris än eget kapital för att förvärva en inlåningsverksamhet.

Akelius Spars egna kapital uppgick till 105 miljoner vid utgången av 2014. Resultatet för det första kvartalet 2015 bedöms vara omkring noll. Bolagets lån till Akelius Residential löper sedan

årsskiftet med ränta om 4 procent. Ett visst goodwillvärde för verksamheten torde dock inte kunna uteslutas.

Beslutsförslag

Akelius Spar säljs för 115 miljoner kronor motsvarande bokfört eget kapital per 2014-12-31 och ett goodwillvärde om 10 miljoner kronor till Akelius Apartments Ltd.

Danderyd i mars 2015

Styrelsen för Akelius Residential Property AB (publ)

Bilaga 1, Resultat- och balansräkning Akelius Spar AB

| Resultaträkning, SEK | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Intäkter | 43,252,173 | 36,992,651 |
| Räntekostnader | -20,786,384 | -19,423,127 |
| Övriga externa kostnader | -2,805,923 | -3,074,176 |
| Personalkostnader | -3,250,124 | -3,217,301 |
| Summa kostnader | -26,842,431 | -25,714,604 |
| Rörelseresultat | 16,409,742 | 11,278,047 |
| Lämnade koncernbidrag | -16,573,018 | -11,448,000 |
| Skatt på årets resultat | 1 | -95 |
| Årets förlust | -163,275 | -170,048 |
| | | |
| Balansräkning, SEK | 2014 | 2013 |
| Fordringar hos koncernföretag | 662,284,202 | 588,756,271 |
| Övriga tillgångar | 4,339 | 6,005 |
| Summa tillgångar | 662,288,541 | 588,762,276 |
| Eget kapital | 105,378,829 | 105,542,104 |
| Inlåning från allmänheten | 547,340,096 | 474,285,189 |
| Övriga skulder | 9,569,616 | 8,934,982 |
| Summa skulder | 556,909,712 | 483,220,171 |
| Eget kapital och skulder | 662,288,541 | 588,762,275 |