

## **Aktiemarknadsnämndens uttalande 2019:27**

**2019-07-06**

*Detta uttalande är meddelat av Aktiemarknadsnämnden med stöd av Kollegiets för svensk bolagsstyrning takeover-regler för vissa handelsplattformar.*

### **BESLUT**

Aktiemarknadsnämnden medger, under de i framställningen angivna förutsättningarna Västerport Holding AB undantag från den budplikt som annars skulle uppkomma om bolaget tecknar aktier i den planerade emissionen i Torslanda Property Investment AB, på villkor att

- 1) aktieägarna inför den bolagsstämma i Torslanda Property Investment AB som ska besluta om emissionsbemyndigandet informeras om hur stor kapital- respektive röstandel som Västerport Holding AB högst kan få genom att teckna aktierna ifråga, samt att
- 2) bemyndigandebeslutet biträds av aktieägare som representerar minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädde på stämman, varvid man vid rösträkningen ska bortse från aktier som innehas av Västerport Holding AB.

Om Västerport Holding AB förvärvar ytterligare aktier i Torslanda Property Investment AB uppkommer budplikt.

[Detta uttalande gäller en planerad åtgärd som inte är allmänt känd. Enligt 26 § tredje stycket första meningen i stadgarna för Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden får ett sådant uttalande inte offentliggöras av Aktiemarknadsnämnden förrän åtgärden vidtagits, gjorts allmänt känd av den som planerat åtgärden eller på annat sätt blivit allmänt känd. Uttalandet

ska därför tills vidare inte offentliggöras.]

## ÄRENDET

Till Aktiemarknadsnämnden inkom den 5 juni 2019 en framställning från Cirio Advokatbyrå AB på uppdrag Västerport Holding AB, org.nr 556915-6622 ("Västerport"). Framställningen rör dispens från budplikt.

## FRAMSTÄLLNING

I framställningen anförts i huvudsak följande.

Västerport är sedan 2015 ägare i Torslanda Property Investment AB, org.nr 556985-8078 ("Torslanda" eller "Bolaget"). Torslanda är ett enfastighetsbolag som bildades i slutet på 2014 och som är listat på Nasdaq First North sedan 2015. Västerport innehar idag cirka 28,6 procent av aktierna och rösterna i Torslanda.

Västerport avser att ingå avtal med Torslanda, via dotterbolag, gällande förvärv av sex bolag från Västerport ("Förvärvet") där respektive bolag äger en fastighet ("Portföljbolagen"). Genom Förvärvet ökar antalet fastigheter i Torslanda från en fastighet till sju fastigheter och det årliga hyresvärdet ökar från cirka 51 miljoner kronor till cirka 223 miljoner kronor. Därtill ökar Torslandas fastighetsvärde från cirka 650 miljoner kronor till cirka 3 miljarder kronor och ut-hyrningsbar area från cirka 49 000 kvm till cirka 194 000 kvm. Eftersom en större aktieägare är överlåtande part i Förvärvet förutsätter Förvärvet godkännande av aktieägarna vid en bolagsstämma och att reglerna om närståendetransaktioner i AMN 2019:25 tillämpas.

Förvärvet är strukturerat som förvärv av bolag vars enda tillgångar är de relevanta fastigheterna. I likhet med Torslandas nuvarande fastighetsäggande kommer ägandet vara indirekt via helägda dotterbolag. Det överenskomna fastighetsvärdet för Förvärvet av Portföljbolagen uppgår till 2 338 miljoner kronor. Förvärvet finansieras genom en kombination av upptagande av nya

banklån samt reverser utställda till säljaren Västerport. Köpeskillingen i Förvärvet erläggs således dels kontant, dels genom utställande av reverser. Dessa reverser avses att omedelbart, i samband med tillträdet av Portföljbolagen, användas för betalning av nyemitterade aktier i Torslanda ("Vederlagsaktierna"). Styrelsen i Torslanda avser att besluta om emissionen med stöd av ett specifikt emissionsbemyndigande. Bemyndigandet avses att lämnas vid samma extra bolagsstämma som har att godkänna Förvärvet. Emissionen av Vederlagsaktierna kommer således att vara riktad till Västerport och avses betalas genom kvittning av de utställda reverserna. Slutresultatet blir detsamma som om Torslanda förvärvat Portföljbolagen genom apportemission.

Med anledning av Förvärvet avser styrelsen för Torslanda att föreslå att en extra bolagsstämma som planeras att hållas omkring den 22 augusti 2019 beslutar om bl.a. (a) att godkänna genomförandet av Förvärvet och (b) ett specifikt bemyndigande för Torslandas styrelse att fatta beslut om emission av Vederlagsaktierna. Beslutet avseende emissionsbemyndigande kommer att kräva stöd från aktieägare som motsvarar minst två tredjedelar av avgivna röster och på stämman företrädda aktier.

För det fall Förvärvet, och därmed den riktade emissionen till Västerport, genomförs och Västerport tecknar sig för samtliga Vederlagsaktier i densamma kommer Västerports röstandel sammanlagt att uppgå till högst 80 procent av rösterna i Torslanda och därmed överstiga tre tiondelar av rösterna i Bolaget, vilket aktualiserar budplikt i enlighet med punkten III.1 i Takeover-reglerna.

Om särskilda skäl föreligger kan dispens från reglerna om budplikt medges i enlighet med I.2 Takeover-reglerna. Som exempel på omständigheter som kan motivera att dispens lämnas från budplikt nämns i kommentaren till budpliktsreglerna att aktieinnehavet har uppkommit genom att aktieägaren har sålt egendom mot betalning i form av nya aktier i det bolag som förvärvar egendomen, dvs. att aktieägaren har tecknat aktier i en apportemission. Härvid får dispensfrågan prövas med utgångspunkt i syftet med budpliktsreglerna; att möjliggöra för övriga aktieägare att på visst sätt lämna bolaget när någon genom sitt aktieinnehav tagit kontroll över bolaget (jfr prop. 2005/06:140 s. 117). I det nu aktuella fallet avses Västerports innehav i Torslanda öka genom deltagande i en kvittningsemission, i samband med ett förvärv, i sådan utsträckning att

budplikt uppkommer enligt punkten III.1 i Takeover-reglerna. Enligt Aktiemarknadsnämndens praxis (jfr AMN 2014:28 och AMN 2014:48) ska en kvittningsemission av aktier som i praktiken utgör betalning för förvärv av exempelvis aktier i ett fastighetsbolag behandlas på samma sätt som en apportemission och således berättiga till dispens från budplikt.

Eftersom en större aktieägare är överlåtande part i Förvärvet kommer reglerna om närstående-transaktioner i AMN 2019:25 att tillämpas. Inför den planerade extra bolagsstämman kommer, utöver lagstadgad kallelseinformation, en informationsbroschyr att tillhandahållas aktieägarna med beskrivning om transaktionen och ägarstruktur i Torslanda före och efter Förvärvets genomförande tillsammans med ett oberoende värderingsutlåtande avseende fastigheterna i Portföljbolagen. Detaljerad information och redogörelser för Förvärvet, den planerade riktade emissionen av Vederlagsaktier till Västerport inklusive det antal Vederlagsaktier som avses emitteras, samt den kapital- och röstandel som Västerport kan komma att uppnå i Torslanda efter Förvärvet kommer även att framgå av ett pressmeddelande avseende Förvärvet som ska offentliggöras i anslutning till kallelsen inför sådan extra bolagsstämma. Aktieägarna i Torslanda kommer följaktligen att erhålla erforderlig information om Förvärvet samt ges möjlighet att rösta vid den extra bolagsstämman med erforderlig majoritet som majoritetskrav i relation till bemyndigandet för den riktade emissionen av Vederlagsaktierna.

### *Hemställan*

I enlighet med Takeover-reglerna och under i framställningen angivna förutsättningar hemställs att Aktiemarknadsnämnden medger Västerport undantag från den budplikt som annars uppkommer i enlighet med III.1 Takeover-reglerna vid deltagande i emissionen av Vederlagsaktierna.

## **ÖVERVÄGANDEN**

Kollegiet för svensk bolagsstyrning har utfärdat takeover-regler för vissa handelsplattformar (2018-04-01). Reglerna ger inom sitt tillämpningsområde uttryck för god sed på den svenska aktiemarknaden.

Av punkten III.1 i takeover-reglerna följer att budplikt inträder när någon genom förvärv av aktier uppnår en ägarandel som uppgår till eller överstiger tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett aktiebolag vars aktier handlas på First North.

Reglerna om budplikt är avsedda att skydda övriga aktieägare i samband med ett kontrollägarskifte. Den som förvärvar aktier i ett bolag på First North i sådan omfattning att kontroll – minst tre tiondelar av röstetalet – uppnås, ska erbjuda sig att förvärva även resterande aktier till ett i reglerna på visst sätt angivet pris. För övriga aktieägare innebär budplikten en individuell rätt att bli erbjuden möjligheten att lämna bolaget genom att överlåta sina aktier till kontrollägaren.

Aktiemarknadsnämnden kan enligt punkten I.2 i takeover-reglerna ge besked om hur reglerna ska tolkas och tillämpas samt medge undantag från reglerna, om särskilda skäl föreligger. Som exempel på omständigheter som kan motivera att dispens lämnas från budplikt nämns i kommentaren till budpliktsreglerna att aktieinnehavet uppkommit genom att aktieägaren sålt egendom mot betalning i form av nya aktier i det bolag som förvärvar egendomen, dvs. aktieägaren har tecknat aktier i en apportemission. I linje med detta beviljar Aktiemarknadsnämnden enligt fast praxis dispens från budplikt när budpliktsgränsen passeras till följd av att aktieägaren tecknar aktier i en apportemission. Sådana dispenser förenas regelmässigt med villkor av innebörd att aktieägarna inför bolagsstämmans behandling av emissionsfrågan ska vara informerade om hur stor kapital- och röstandel som den aktuella aktieägaren kan komma att få genom dessa förvärv. Dessutom måste apportemissionen stödjas av en stor majoritet (2/3) bland de övriga aktieägarna, vilket innebär att man vid bolagsstämmans beslut, i förekommande fall, ska bortse från röster som avges av den aktieägare som budpliktsdispensen avser.

I det nu aktuella fallet ska Västerport i en kvittningsemission förvärva aktier i Torslanda i sådan utsträckning att budplikt uppkommer enligt punkten III.1 i takeover-reglerna. Aktierna i fråga kommer i praktiken utgöra betalning för aktier i sex bolag (innehållande vardera en fastighet) som Västerport överlåter till Torslanda. Nämndens ovan nämnda praxis omfattar även sådana förfaranden (se bl.a. AMN 2018:53).

Beslutet om emissionen ska i detta fall inte fattas direkt av stämman. Avsikten är i stället att

stämman ska lämna ett bemyndigande till styrelsen att besluta om saken. De sedvanliga dispensvillkoren ska i detta fall därför i stället uppställas för stämmans bemyndigandebeslut.

-----

Detta ärende har med stöd av 21 § stadgarna för Föreningen för god sed på värdepappersmarknaden behandlats av nämndens ordförande.

På Aktiemarknadsnämndens vägnar

Marianne Lundius

Rolf Skog