



STOHAB
2020-12-09

Till Stockholms Hamn AB:s styrelse

Överlåtelse av byggnader till S:t Erik Markutveckling AB

Sammanfattning

Stockholms Stadshus AB ("Stadshus AB") har, mot bakgrund av ett beslut i kommunfullmäktige, gett Stockholms Hamnar ("Hamnen") i uppdrag att genomföra en översyn av sitt byggnadsbestånd i Stockholm. Hamnen äger byggnaderna som står på mark som Hamnen arrenderar av Stockholms stad via Exploateringsnämnden ("Staden").

Stadshus AB har även under hand lämnat förtydligande av uppdraget till Hamnen och S:t Erik Markutveckling AB ("S:t Erik") innebärande att parterna tillsammans ska utreda förutsättningarna för överlåtelse av byggnader som Hamnen efter genomförd översyn bedömer inte är av strategisk vikt för sin verksamhet.

S:t Erik, som är ett systerbolag till Hamnen inom koncernen Stadshus AB, har i uppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på exploatering.

Mot denna bakgrund inleddes en översyn av vilka av Hamnens byggnader som inte är av strategisk vikt för hamnverksamheten. Som ett första steg i denna översyn gjorde Hamnen bedömningen att hus D i Frihamnen "Banan-kompaniet" inte var av strategisk vikt för hamnverksamheten och dessutom skulle kräva omfattande investeringar och hyresgästpassningar vid en fortsatt förvaltning. Styrelsen beslutade vid styrelsemöte den 27 maj 2020 därmed om en avyttring av hus D. Vid samma tillfälle gav styrelsen vd i uppdrag att utreda en försäljning till S:t Erik av ytterligare byggnader av icke strategisk vikt.

I nu föreliggande ärende föreslås överlåtelse som bolagsförsäljning, med ett undantag, till S:t Erik av ytterligare 28 av Hamnens byggnader som vid fortsatt översyn bedömts inte vara av strategisk betydelse för hamnverksamheten. Av dessa är 10 byggnader sådana som S:t Erik avser att utveckla vidare genom egen förvaltning. Resterande 18 byggnader kommer att vara föremål för stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden och

därmed inom en kommande tioårsperiod försäljas till Exploateringsnämnden. Av de 18 byggnaderna är flertalet att anse som enkla byggnader/skjul.

Utöver de byggnader som föreslås överlåtas till S:t Erik finns även 8 stycken byggnader som i ett annat ärende än detta föreslås överlåtas direkt till Exploateringskontoret då dessa i huvudsak ligger på mark som ska återgå till eller redan tillhör Staden och som även dessa påverkas av Norra Djurgårdsstadens framdrift i Värtahamnen och Frihamnen.

Bakgrund

Hamnverksamheten i Stockholms hamn bedrevs fram till början av 1990-talet i huvudsak av den tidigare Hamnförvaltningen inom Staden. Staden var också majoritetsägare i bolaget Stockholms Hamngods AB i vilket samtliga stuveri- och frihamnsarbetare fanns. 1990 slogs Hamnförvaltningen och Stockholms Hamngods AB samman och det kommunalägda bolaget Stockholms Hamn AB bildades. År 2000 överlät dåvarande Hamnstyrelsen sin mark till dåvarande Gat- och Fastighetskontoret efter beslut i kommunfullmäktige. Syftet med överlåtelsen var bl.a. att Staden skulle få rådighet över marken i avvaktan på att Norra Djurgårdsstaden skulle byggas.

Efter överlåtelsen av marken till Staden har Hamnen arrenderat marken av Exploateringsnämnden enligt det s.k. "Markavtalet" samtidigt som Trafiknämnden ersatt Hamnen för de kostnader som Hamnen har för drift och underhåll av den arrenderade marken enligt det s.k. "Drift- och Underhållsavtalet". Dessa avtal har förnyats i tioårsperioder och nu gällande avtal är uppsagt och upphör att gälla den 31 december 2020. Förhandling pågår om nya avtal och dessa ska börja gälla snarast möjligt, dock senast den 1 januari 2022. Mot bakgrund av detta har Hamnen och Staden (genom Exploateringsnämnden och Trafiknämnden) beslutat att tillfälliga avtal gällande nyttjanderätt och drift- och underhållsansvar ska ingås för perioden 1 januari 2021 och till dess att nya Markavtal och Drift- och Underhållsavtal ingås, dock som längst till den 31 december 2021.

Mot bakgrund av den föreslagna avyttringen av byggnader till S:t Erik kommer Hamnen inledningsvis och fram till dess att nytt avtal träffats där marken frångår Hamnens nyttjanderättsområde att arrendera ut marken till S:t Erik. Så snart Hamnen har frånträtt den med byggnaderna sammanhängande marken kommer S:t Erik att ingå egna nyttjanderättsavtal med Staden för dessa ytor. Utöver den med byggnaderna sammanhängande marken kommer Hamnen att frånträda Loudden samt huvuddelen av Containerhamnen i Frihamnen och marken återlämnas till Staden för utveckling av stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Frånträddandet av såväl nyttjanderättsområdet Loudden som Containerhamnen kommer att ske genom tilläggsavtal till gällande markavtal och i egna ärenden.

Övergripande analys

Sedan marken återgick i Stadens ägo år 2000 har Hamnen genomfört stora investeringar i ny hamninfrastruktur vilket har påverkat Hamnens skuldsättning i mycket stor utsträckning, särskilt de sista fem åren då Stockholm Norvik Hamn har byggts. De stora investeringarna är framförallt byggandet av Värtaterminalen och Stockholm Norvik Hamn men även stora investeringar i dotterbolaget Kapellskärs Hamn AB har gjorts. I enlighet med vad som ovan anförts har syftet med byggandet av Stockholm Norvik Hamn varit att flytta containerhanteringen bort från Frihamnen för att Staden ska få rådighet över marken och för att därefter sälja marken i såväl Frihamnen som Loudden för exploatering till bostäder och verksamheter inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

Mot bakgrund av att tunga investeringar har gjorts i hamninfrastruktur ökar också behovet av att prioritera drift- och underhåll, nya kunder samt andra investeringar kopplat till den nya infrastrukturen men även till hamnverksamheten i stort. Bolagets ledning bedömer därmed att fokus behöver läggas på Hamnens huvuduppdrag, d.v.s. att bedriva hamnverksamhet.

Genom att väsentligt minska bolagets byggnadsinnehav skapas utrymme, tidsmässigt och ekonomiskt, att fokusera på att nyttiggöra hamninfrastrukturen och arbeta systematiskt med att bidra till ökade sjötransporter.

För det fall Hamnen skulle bibehålla de byggnader som nu är aktuella för överlåtelse skulle detta innebära att ett betydande utrymme av de totala investeringarna skulle behöva reserveras för byggnaderna i form av hyresgäst Anpassningar och underhåll.

De byggnader som är aktuella för överlåtelse är sådana byggnader som inryms av hyresgäster vars verksamheter har ingen eller mycket liten koppling till hamnverksamheten. Flertalet av de aktuella byggnaderna skulle, även för det fall Hamnen behållit dessa, överlätas till Exploateringsnämnden inom en tioårsperiod och en sådan överlåtelse hade inte tillfört Hamnen något värde. Genom att istället överlåta byggnaderna till S:t Erik erhåller Hamnen ett värde. Utöver detta så innebär också överlåtelsen att ansvar för ägande och förvaltande av byggnaderna under pågående stadsutvecklingsprojekt övertas, vilket Hamnen bedömer vara ett relativt omfattande arbete.

Investeringsnivån kommer att återgå till mer normala nivåer efter lång tid med mycket stora investeringar men avvägningar måste då göras mellan sjöfartssegmentet och byggnadssegmentet. Hamnen bedömer fokus bör ligga på sjöfartssegmentet och att det finns andra bolag inom Staden som har som kärnverksamhet att bedriva utveckling och

förvaltning av byggnader och fastigheter som därmed också har ännu bättre förutsättningar för att göra detta bra. Vid en jämförelse mellan andra hamnar i Sverige och Hamnen kan det konstateras att ingen annan hamn har den typen av fastighetsrelaterad verksamhet som Hamnen har.

Hamnen har svårt att omsätta och förnya byggnadsbeståndet och det är relativt spretiga förvaltningsområden. Många av hyresavtalen förutsätter också avstående från besittningsskydd mot bakgrund av framförallt Norra Djurgårdsstadens framdrift vilket i sin tur gör att hyresnivåerna måste sättas något lägre. Andra hyresavtal vid framför allt Skeppsbron och Norr Mälarstrand har korta avtalstider och relativt låga hyresnivåer till följd av det endast finns tillfälliga bygglov för de aktuella verksamheterna och i dessa områden pågår planprocesser för att på sikt uppnå mer stabila förutsättningar. Utöver detta har Hamnen en liten organisation för förvaltning och utveckling av byggnaderna och en liten organisation har visat sig mycket sårbar. Historiskt sett har även hyresgästerna lämnat omdömen genom NKI (Nöjd Kund Index) och detta har varit lågt under många år i jämförelse med andra fastighetsförvaltande bolag.

Byggnader som bedöms vara icke strategiska för hamnverksamheten

Hamnen har mot bakgrund av det uppdrag som tilldelats gjort bedömningen att följande byggnader inte anses vara av strategisk betydelse för hamnverksamheten. De aktuella byggnaderna inrymmer i många fall restaurangverksamheter men även museum m.m. som har en mycket liten eller ingen koppling till sjötransporter. Många av byggnaderna ligger även inom det område där Exploateringsnämnden inom en relativt snar framtid kommer att behöva ge plats åt stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden.

De aktuella byggnaderna har delats in i tre stycken ”Paket” för att tydliggöra hur dessa avses nyttjas av S:t Erik i framtiden.

Paket 1; har bedömts inte vara av strategisk betydelse och överlåtelse till S:t Erik är redan genomförd per den 1 juli 2020 och omfattade hus D, Banan-kompaniet, anges i Bakgrunden ovan.

Paket 2; innehåller de ovan nämnda 10 byggnaderna som S:t Erik avser att utveckla vidare genom egen förvaltning.

Paket 3; innehåller de 18 byggnader som överläts till S:t Erik men som, i huvudsak, inom en relativt snar framtid kommer att vara föremål för stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden och därmed inom en kommande tioårsperiod kommer att säljas vidare från S:t Erik till Exploateringsnämnden. En presentation över samtliga byggnader i Paket 2 och 3 finns bifogad, se Bilaga 1.

Köpeskilling och påverkan på Hamnens ekonomi av överlåtelsen

Värdering har gjorts av de aktuella byggnaderna i bilaga 1 och Hamnen och S:t Erik har kommit överens om att byggnaderna i såväl Paket 2 som Paket 3 ska överlätas via bolag till marknadsvärde med ett undantag. Magasin 1 (hus 1001) i Paket 2 ska överlätas till skattemässigt restvärde och inte via bolag.

Detta innebär en slutlig köpeskilling efter avdrag för latent skatt på 625 003 000 kronor. Denna summa avser Hamnen att använda för att amortera ned sin skuld till Staden och som följd av det kommer soliditeten att öka till ca 18 % och räntekostnaderna beräknas minska med ca 4,4 miljoner kronor. Resultatpåverkan under 2021 beräknas bli ca 400 miljoner kr.

Vilka byggnader i Hamnen bedöms vara av strategisk vikt för hamnverksamheten?

Inom det nyttjanderättsområde som Hamnen har i Stockholm finns idag totalt 63 stycken byggnader (teknikbyggnader och andra mindre byggnader/anläggningar är inte inräknade) och den totala ytan uppgår till ca 189 000 m².

De byggnader som Hamnen anser vara av strategisk betydelse för hamnverksamheten och som Hamnen kommer att behålla är 27 stycken och dessa har en total yta på ca 127 000 m². Flertalet av dessa är stora byggnader och ligger på Frihamns- och Värtapiren.

Det föreliggande förslaget på avyttring av byggnader som inte anses vara av strategisk betydelse för hamnverksamheten omfattar 28 stycken byggnader. Dessa byggnader tillsammans med de byggnader som ska överlätas direkt till Exploateringskontoret har en total yta på ca 62 000 m².

Slutsatser

- Hamnen behöver fokusera på hamnverksamheten vilket innebär fokus på kunder inom sjöfartssegmentet.
- Byggnaderna som föreslås överlätas har idag ingen eller mycket liten koppling till hamnverksamheten.
- Det är komplicerat att få till en väl fungerande och effektiv organisation för utveckling och förvaltning av byggnaderna.
- Byggnaderna som föreslås överlätas har stora investeringsbehov och utrymmet i investeringsbudgeten är begränsat.
- Minskad skuldsättning ökar handlingsfriheten i Hamnen på sikt och leder till minskad räntekänslighet.

- Generellt finns risker och framtida kostnader i beståndet då de flesta byggnader i slutändan kommer att övertas av Exploateringsnämnden men även då detaljplaner drivs på ett par ställen i innerstaden, bl.a. Skeppsbron och Norr Mälärstrand, med i dagsläget osäkert resultat.

Genomförande – bolagsbildning m.m.

För genomförande överlåtelsen och för analys av övriga frågor såsom juridiska och skattemässiga överväganden m.m. har Hamnen inhämtat nödvändig konsultation från externa rådgivare. Det föreliggande förslaget på överlåtelse innebär att Hamnen måste bilda/förvärva lagerbolag (aktiebolag) varav 1 holdingbolag samt 3 dotterbolag till holdingbolaget. Hamnen äger 100 % av aktierna i holdingbolaget och indirekt samtliga aktier i dotterbolagen.

Byggnaderna som idag finns i Stockholms Hamn AB föreslås säljas in i dotterbolagen varefter aktierna i dessa dotterbolag sedan överläts till S:t Erik. Aktieöverlåtelseavtal som ingås bör i huvudsak överensstämma med bifogat exempel på aktieöverlåtelseavtal, se Bilaga 2.

I enlighet med vad som ovan anförts ska inte Magasin 1 (hus 1001), försäljas genom bolagsförsäljning utan föreslås överlåtas som en byggnad på ofri grund till S:t Erik eller till bolag inom S:t Erik:s koncern. Det överlåtelseavtal som ingås bör i huvudsak överensstämma med bifogat exempel på överlåtelseavtal, se Bilaga 3.

Förslag

Styrelsen föreslås besluta

- att ge VD i uppdrag att genomföra överlåtelsen av Magasin 1 (hus 1001) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna överlåtelseavtal, gällande försäljningen av Magasin 1 (hus 1001) (byggnad på ofri grund), i huvudsak i enlighet med bilaga 3, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.
- att ge VD i uppdrag att som bolagsförsäljning genomföra överlåtelsen av de i bilaga 1 angivna byggnaderna (med undantag för Magasin 1 (hus 1001) som överläts enligt vad som framgår av punkten ovan) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna aktieöverlåtelseavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 2, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.

- att för genomförande av överlåtelsen av byggnaderna till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, ge VD i uppdrag att för Stockholms Hamn AB:s räkning förvärva 4 stycken aktiebolag (varav 1 holdingbolag samt 3 stycken dotterbolag till holdingbolaget).
- att till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolaget utse personer angivna i bilaga 4.
- att till revisorer i holdingbolaget utse personer angivna i bilaga 4.
- att bolagsordning för holdingbolaget godkänns i enlighet med bilaga 5.
- att till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisor i dotterbolagen, utse personer angivna i bilaga 4.
- att bolagsordningar för holdingbolagets dotterbolag godkänns i enlighet med bilaga 6.
- att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:
 - VD för Stockholms Hamn AB får i uppdrag att genomföra överlåtelsen av Magasin 1 (hus 1001) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern; att teckna överlåtelseavtal, gällande försäljningen av Magasin 1 (hus 1001) (byggnad på ofri grund), i huvudsak i enlighet med bilaga 3, med vederbörliga anpassningar och ändringar; samt att teckna övriga erforderliga avtal.
 - VD för Stockholms Hamn AB får i uppdrag att som bolagsförsäljning genomföra överlåtelsen av de i bilaga 1 angivna byggnaderna (med undantag för Magasin 1 (hus 1001) som överläts enligt vad som framgår av punkten ovan) till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern. VD får i uppdrag att teckna aktieöverlåtelseavtal, i huvudsak i enlighet med bilaga 2, med vederbörliga anpassningar och ändringar, samt teckna övriga erforderliga avtal.
 - VD för Stockholms Hamn AB får, för genomförande av överlåtelsen av byggnaderna till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, i uppdrag att för Stockholms Hamn AB:s räkning förvärva 4 stycken aktiebolag (varav 1 holdingbolag samt 3 stycken dotterbolag till holdingbolaget).

- Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolaget utses personer angivna i bilaga 4.
- Till revisorer i holdingbolaget utses personer angivna i bilaga 4.
- Bolagsordning för holdingbolaget godkänns i enlighet med bilaga 5.
- Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt revisor i dotterbolagen, utses personer angivna i bilaga 4.
- Bolagsordningar för holdingbolagets dotterbolag godkänns i enlighet med bilaga 6.
- VD får i uppdrag att efter genomförd överlåtelse av aktierna i dotterbolagen, och indirekt byggnaderna, till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, tillse att holdingbolaget likvideras vid lämplig tidpunkt (s.k. frivillig likvidation).

Bilagor

Bilaga 1 – Presentation av byggnader

Bilaga 2 – Exempel aktieöverlåtelseavtal

Bilaga 3 – Exempel överlåtelseavtal byggnad på ofri grund

Bilaga 4 – Föreslagna styrelseledamöter, suppleanter och revisorer i holdingbolaget och dotterbolagen

Bilaga 5 – Bolagsordning för holdingbolaget

Bilaga 6 – Bolagsordning för holdingbolagets dotterbolag

Stockholm 2020

Thomas Andersson
VD

Alexandra Lindström
Chef Ekonomi och affärsstöd