



Bilaga 3 Sekretessbelagt enligt offentlighets-
och sekretesslagen kapitel 19 § 1

Sid. 1 (7)
2020-12-05

Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 361 11

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Försäljning av tomträtten till fastigheten Grötlunken 2

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Försäljning av tomträtten till Fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs dotterbolag Goldcup 26541 AB, under ändring till (u.ä.t.) Grötlunken 2 i Stockholm AB, org.nr. 559280-7217 godkänns.
2. Micasa Fastigheter i Stockholm AB styrelse godkänner att Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 i Stockholm AB, org. nr 559280-7217 till Olof Lindgren City AB org.nr 556551-6506 med ett försäljningspris baserad på underliggande fastighetsvärde för tomträtten till Fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
4. Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:
 - Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till Fastigheten Grötlunken 2 till Micasa

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3
Box 1298
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00
Fax: [Fax]
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1
Bankgiro: 5690-3875
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter
– en del av Stockholms stad



Fastigheter i Stockholm Holding AB:s dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 i Stockholm AB, org. nr 559280-7217.

- Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 i Stockholm AB, org. nr 559280-7217 till Olof Lindgrens City AB org.nr 556551-6506 med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten till Fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
- Begränsningen i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB org.nr 559280-7217 bolagsordnings §13 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Olof Lindgren City AB org.nr 556551-6506 tillträder aktierna i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 i Stockholm AB org.nr 559280-7217. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
- VD i Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

5. Ärendet justeras omedelbart.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

VD fick i uppdrag den 17 september 2020 av Micasa Fastigheters styrelse att sälja tomträtten till Fastigheten Grötlunken 2 som



bolagsförsäljning och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling. Försäljning genom bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

I föreliggande tjänsteutlåtande beskriver Micasa Fastigheter försäljningsprocessen och de beslut som behöver fattas för att genomföra försäljningen.



Grötlunken 2 norra fasaden

Bakgrund

Micasa Fastigheter har i budget 2020 ett ägardirektiv att bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar



samt genomföra försäljningar av tomträtter eller fastigheter som staden inte har behov av. Ett sätt att göra det är att avyttra tomträtter till Fastigheten Grötlunken 2 som inte bedöms vara av strategisk vikt att äga för Stockholms stad eller nödvändig för bolagets verksamhet.

Ärendet

I samarbete med Stockholms Stadshus AB och Svefa tog bolaget fram ett försäljningsprospekt som lämnades ut till marknaden i slutet av september månad med sista datum för inlämnande av indikativa bud till den 14 oktober 2020.

Intresset var stort med ett flertal visningar på plats som p.g.a. rådande pandemi fick utföras med stor försiktighet och respekt till verksamheten. 162 visade intresse varav 22 kom på visningar och 13 lämnade in indikativa bud. Av de 13 var 6 bud intressanta. Efter utvärdering av dessa 6 bud valdes det mest fördelaktiga ut och bolaget tecknade en avsiktsförklaring den 21 oktober med Olof Lindgrens AB. En sedvanlig DD (Due Dilligence) inleddes som avslutades den 13 november 2020. Med Olof Lindgrens synpunkter och vårt förslag på aktieöverlåtelseavtal blev det underliggande fastighetsvärdet 177,5 miljoner kronor. Ett Aktieöverlåtelseavtal tecknades med Olof Lindgren City AB org.nr. 556551-6506 den 25 november 2020 med förbehåll att erforderliga beslut.

4.1. Detta Avtal kräver för sin giltighet att följande villkor uppfylls:

- (a) Styrelsen i Säljaren godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal;
- (b) Styrelsen i Stockholm Stadshus AB godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal;
- (c) Stockholms kommuns kommunstyrelse godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft; och
- (d) Stockholms kommuns kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten,



på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.

- 4.2. För det fall villkoren för Avtalets giltighet enligt punkterna 4.1 (a) - (d) inte uppfyllts senast den 3 maj 2021 upphör detta Avtal automatiskt att gälla, i vilket fall Avtalet omedelbart upphör med undantag för bestämmelserna i denna punkt och punkten 17 (tillämplig lag och tvistlösning) och samtliga fullgjorda prestationer ska återgå, innefattande att Handpenningen omedelbart ska återbetalas till Köparen. Ingendera Part har rätt till ersättning från den andra Parten med anledning av Avtalets upphörande i ett sådant fall.
- 4.3. För det fall villkoren för Avtalets giltighet enligt punkterna 4.1 (c) - (d) uppfyllts senast den 3 maj 2021 men besluten inte har vunnit laga kraft senast den 30 juni 2021 äger vardera Part rätt att senast den 5 juli 2021 skriftligen meddela den andra Parten att överlåtelsen av Aktierna enligt detta Avtal ska gå åter i vilket fall Avtalet upphör att gälla med undantag för bestämmelserna i denna punkt och punkten 17 (tillämplig lag och tvistlösning) och samtliga fullgjorda prestationer ska återgå, innefattande att Handpenningen omedelbart ska återbetalas till Köparen. Ingendera Part har rätt till ersättning från den andra Parten med anledning av Avtalets upphörande i ett sådant fall.
- 4.4. För det fall överklagande skett av beslut enligt punkterna 4.1 (c)-(d) ska Parterna gemensamt bedöma om överklagandet förväntas vinna framgång eller inte. Beroende på utfallet av en sådan bedömning ska Parterna i god anda avgöra om hävningsrätten enligt punkt 4.3 ska förändras.
- 4.5. Part åtar sig att snarast möjligt meddela den andra Parten innehållet i beslut/domar (såväl positiva som negativa) enligt punkten 4.1.



Köparen har en långsiktig avsikt med förvärvet och förbinder sig att fortsätta bedriva äldreboendeverksamhet på Tomträten i minst den omfattning som bedrivs per Avtalsdagen. Köparen är en långsiktig förvaltare och avser att hyra ut Tomträten till äldreboendeverksamhet - i enlighet med gällande detaljplan och Tomträttsavtal - under överskådlig tid.

Bolagsförsäljning

För att genomföra en bolagsförsäljning kommer Micasa Fastigheter Holding AB förvärva ett nytt aktiebolag. För att genomföra detta förvärv krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer att sälja Tomträten till fastigheten Grötlunken 2 för det skattemässiga restvärdet till dotterbolaget i Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB.

Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB kommer därefter att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 i Stockholm AB till Olof Lindgrens City AB, (org. nr 556551-6505) för det underliggande fastighetsvärdet 177,5 miljoner kronor. För detta krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Beslut kan tidigast ske i kommunfullmäktige mars 2021. Överlåtelsen av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten Grötlunken 2 är planerad till 31 mars 2021.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår att tomträten till Fastigheten Grötlunken 2 säljs enligt vad som anges i detta tjänsteutlåtande.



Bilagor

1. Inriktningsärende avseende försäljning av Grötlunken 2 genom bolagsförsäljning (2020-09-17)
2. Bolagsordning
3. Aktieöverlåtelseavtalet med bilagor (**Sekretessbelagt**)