

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtten Kylhuset 4 i Slakthusområdet

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta följande.

1. Styrelsen föreslår att Stockholm Stadshus AB respektive kommunstyrelsen godkänner förslaget att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Tuben org.nr 556048-0328, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 15,8 mnkr och på övriga villkor som anges i förslag till aktieöverlåtelseavtal

samt att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

- a) S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Tuben 556048-0328, enligt punkt 1 ovan godkänns.
- b) S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
- c) S:t Erik Markutveckling medges budgetjustering för investeringsutgifter om 15,8 mnkr.
- d) Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor. Finansiering sker inom tidigare beviljad finansiell limit i enlighet med gällande finanspolicy.
- e) Ny styrelse för Fastighets AB Tuben (556048-0328) utses.
- f) Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Tuben utses.
- g) Ny bolagsordning för Fastighets AB Tuben godkänns.

2. Styrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt pkt 1 ovan samt av erforderlig finansiering följande.

- a. Aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Tuben, org.nr 556048-0328 godkänns.
- b. Per Blomstrand utses till ombud vid extra bolagsstämma för Fastighets AB Tuben på tillträdesdagen.
- c. VD får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar inför tillträdet.

Stockholm som ovan



Marie Wallhammar

Sammanfattning

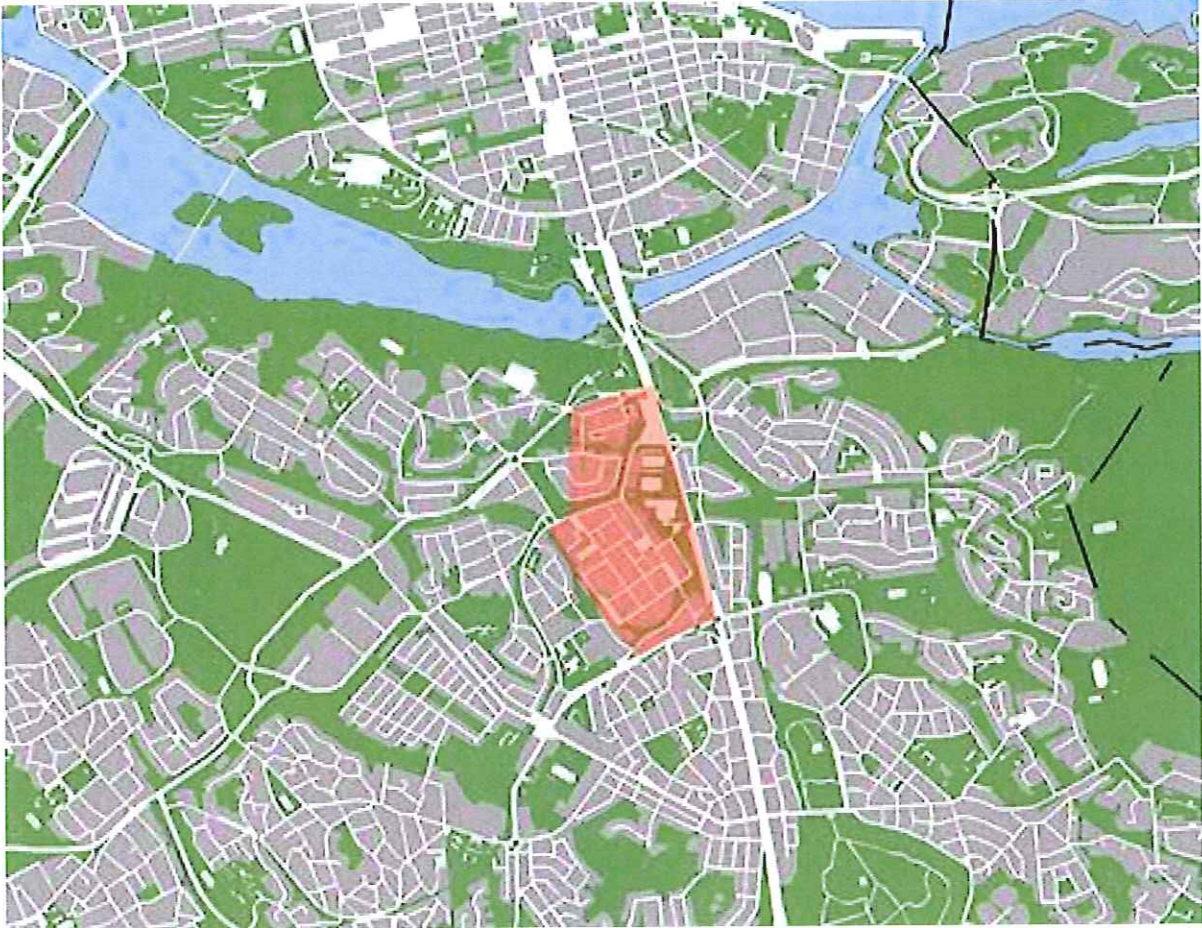
Fastighets AB Tuben är innehavare av tomträtten till fastigheten Kylhuset 4 i Slakthusområdet. Fastigheten är bebyggd med en mindre industribyggnad i två våningar från 1958. Uthyrningsbar yta uppgår till 1 724 kvm. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Fastighets AB Tuben för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheten om 15 800 000 kronor, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås ske vid första månadsskifte efter godkännande av kommunfullmäktige.

Genom att bli ägare till både mark och byggnader får staden bättre kontroll och styrning inom Slakthusområdet inför planerad utveckling av området enligt vision Söderstaden 2030. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i området nära kollektivtrafik, Globen samt intill fastigheter ägda av fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling. Fastigheten är i dagsläget uthyrd till största delen.

Bakgrund

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presentera bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser.

Staden äger genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden största delen av marken i Slakthusområdet. Fastighetsnämnden innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Fastighetsnämndens uthyrbara area i området uppgår till ca 57 000 kvm, på en area av 290 000 kvm mark.



Karta 1: Rödmarkerat område avser Gullmarsplan/Slakthusområdet

Stockholms stad har genom fastighetskontoret sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelser sker numera ofta i bolagsform. S:t Erik Markutveckling förvärvade under år 2009 tre tomträtter indirekt genom bolagsförvärv och under år 2010 även en tomträtt genom direkt förvärv. S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger därmed fyra tomträtter i området. En av dessa fastigheter, Kylhuset 15, är belägen nära den nu aktuella fastigheten, Kylhuset 4.

Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har också i uppdrag att utveckla det angränsande Globenområdet, vilket för närvarande pågår, bl a genom byggande av Stockholmsarenan.

I syfte att förbereda för de eventuella förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen i Slakthusområdet, beslutade styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 15 juni 2009 att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Därav följer att det är lämpligt att hantera stadens bolag som äger fastigheter i Slakthusområdet på ett samordnat sätt, och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

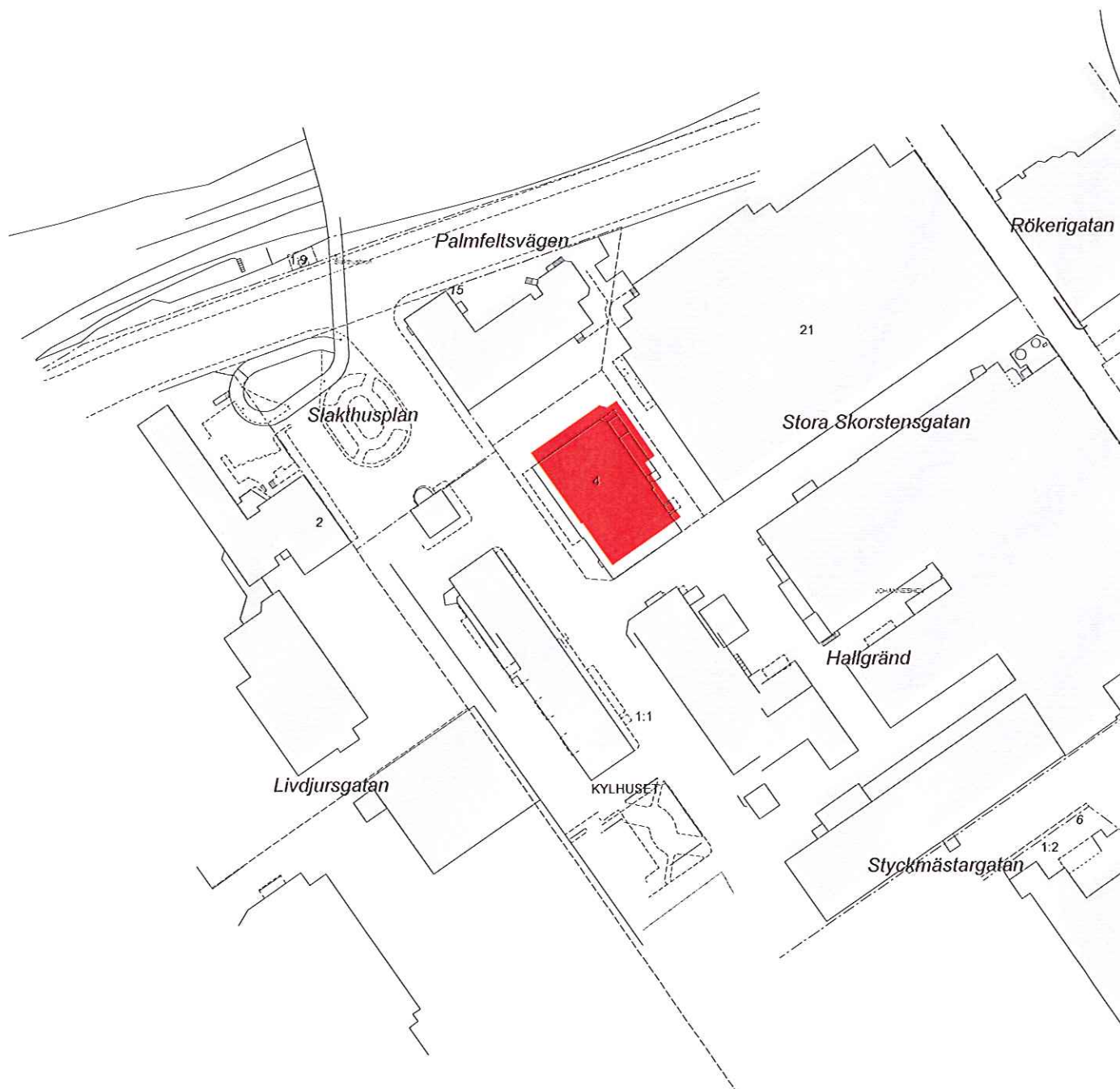
Den 15 april beslutade S:t Erik Markutvecklings styrelse att förvärva tomträtten till två ytterligare fastigheter i området. Förvärvet, som är ett bolagsförvärv, är villkorat av kommunfullmäktiges beslut. Aktieöverlåtelseavtalet godkändes av koncernstyrelsen vid

Stockholms Stadshus AB den 2 maj 2011. Tillträde till dessa tomträtter kommer ske per den 31/12 2012.

Fastigheten Kylhuset 4 har ett strategiskt läge i området nära kollektivtrafik, Globen samt intill fastigheter ägda av fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling

Beskrivning av tomträtten Kylhuset 4

Staden äger genom Exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är 2 190 kvm.



Tomträttsinnehavare är Fastighets AB Tuben. Fastigheten är en industrifastighet byggd 1958 i två våningar samt källare. I bottenvåningen finns produktionslokaler, lager och kylrum, en mindre del av bottenvåningen samt plan 1 utgörs av kontor.

Den totala uthyrbara arean är 1 724 kvm och fördelar sig på 1 264 kvm produktionslokaler mm och 460 kvm kontor. För närvarande finns sex gällande hyreskontrakt med hyresgäster och 314 kvm kontor är vakanta. Byggnadernas skick kan anses som normalt, vilket beaktats i värderingen.

Aktieöverlåtelseavtal mm

Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Avtalet innebär att Stockholms stad genom dess bolag S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa aktierna i bolaget Fastighets AB Tuben. Fastighets AB Tuben har ägt denna tomträtt sedan uppförandet av byggnaden 1958. Bolaget har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta tomträtten. Säljare är Scan och två privatpersoner. Fastighets AB Tuben är innehavare av tomträtten till fastigheten Kylhuset 4 i Stockholm. Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd är lagfaren ägare till marken.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl a följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Tuben 556048-0328 och därmed tomträtten till fastigheterna Stockholm Kylhuset 4.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande marknadsvärde om 15,8 mnkr.
- Tillträdesdag är första månadsskifte efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen, med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t ex att bolaget inte har förfallna skatteskulder eller motsvarande.
- Tomträterna överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 september 2011.

Ärendets beredning mm

Tomträtten har varit utbjuden till försäljning via annons i tidning och mäklare. Efter anbudsförfarande har S:t Erik Markutveckling erbjudits att förhandlas vidare och på säljarens önskemål sker tomträttsöverlåtelsen genom bolagsförvärv. Samråd har skett med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB.

Värdering av tomträtten Kylhuset 4 har utförts av stadens exploateringskontor och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 15,5 mnkr. Värderingen har genomförts under mars 2011 och tar bl a hänsyn till läge och hyresnivåer och fastighetens standard. Vidare har extern teknisk besiktning av fastigheterna också utförts, bl a med avsikt på kommande underhållsbehov och eventuell miljöskuld.

Även en översiktlig miljöbedömning har utförts. Den samlade miljöbedömningen är att låg risk förekommer avseende miljöstörande ämnen i mark och byggnad, inom fastigheterna, som kan komma att leda till omfattande miljöansvar och /eller miljökostnader.

Genom förvärvet erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i området nära kollektivtrafik, Globen samt intill fastigheter ägda av fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling.

Ekonomiska konsekvenser på kort sikt för S:t Erik Markutveckling

Bolagets verksamhet antas generera ett överskott. Den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning om 15,8 mnkr för förvärvet innebär att resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling bör påverkas positivt, under förutsättning att uthyrning kan ske av vakanta ytor.

Bilagor:

Aktieöverlåtelse avtal (bilaga 1, sekretess)

Ny bolagsordning (bilaga 2)

Teknisk besiktning (bilaga 3)