

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 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 det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 279 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 i det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm, 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 279 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 det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm, utses.
- f) Lekmannarevisor och suppleant för det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm, utses.
- g) Ny bolagsordning för det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm, 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 det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm, godkänns.

- b. Per Blomstrand utses till ombud vid extra bolagsstämma på tillträdesdagen för det nybildade bolag som kommer att äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm.
- c. VD får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar inför tillträdet.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

Fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 är belägna i sydvästra delen av Slakthusområdet. Tomträtterna till fastigheterna innehas av Kungsleden AB. Uthyrningsbar yta uppgår till 25 062 kvm. Fastigheterna är bebyggda med lokaler med kyl- och fryslager, hanteringsytor och kontor. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa tomträtterna genom förvärv av ett nybildat dotterbolag till Kungsleden för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheterna om 279 mnkr, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtter föreslås ske under december 2011 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. Fastigheterna är mycket strategiskt belägna inför områdets kommande utveckling.

Bakgrund

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras 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. Den totala markarean uppgår till cirka 300 000 kvm i Slakthusområdet. Fastighetsnämnden innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Stadens totala uthyrbara lokalarea i området uppgår för närvarande till ca 110 000 kvm inklusive St Erik Markutvecklings objekt.



Karta 1: Rödmarkerat område avser Gullmarsplan/Slakthusområdet

Stockholms stad har genom fastighetskontoret sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om och genomfört vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelser sker numera ofta i bolagsform.

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.

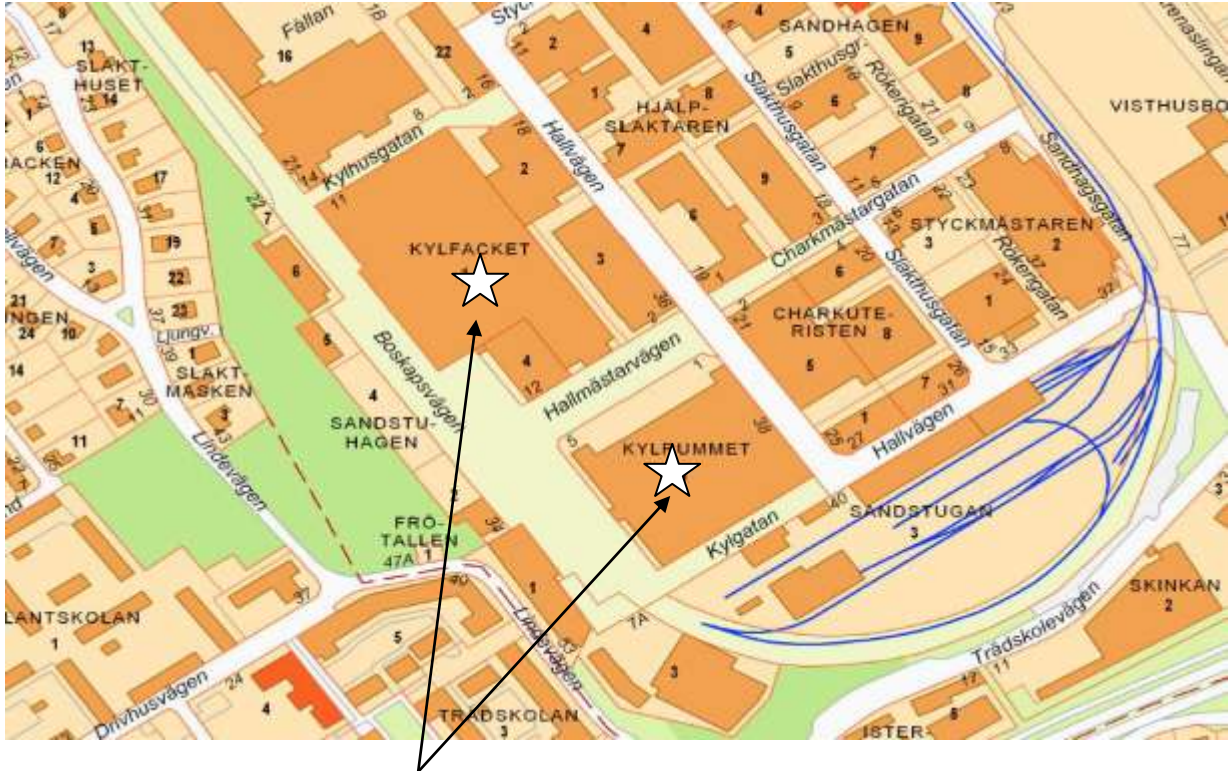
S:t Erik Markutveckling äger genom dotterbolag sedan tidigare fyra tomträtter i området. Den 23 maj 2011 godkände kommunfullmäktige förvärv av tomträtterna till två ytterligare fastigheter i området genom bolagsförvärv. Tillträde till dessa tomträtter kommer ske den 31/12 2012.

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.

Fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 har ett mycket strategiskt läge inför områdets kommande utveckling.

Beskrivning av tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1

Staden äger genom Exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är totalt 23 856 kvm.



Tomträttsinnehavare är Kungsleden AB. Det finns en byggnad på respektive tomträtt. Byggnaden på Kylfacket 1 består av en frysdel samt en kontorsdel. Gatuadress är Hallmästarvägen 6 och Kyllusgatan 11. Byggnaden är uppförd på 1950/1960-talet. Kontorsdelen, med entré mot Hallmästarvägen, innehåller kontor för olika hyresgäster i fyra våningar. Kontoren bedöms ha normal till god standard.

Kylrummet 1 har adress Hallmästarvägen 1-5 och Hallvägen 38 i Johanneshov. Fastigheten består av en frysdel samt en kontorsdel. Huvuddelen av byggnaden är uppförd på 1970-talet. Kontoren är belägna mot Boskapsvägen i fyra våningar. Högst upp ligger en restaurang. I jämförelse med Kylfacket 1 bedöms kontoren i Kylrummet 1 ha en något lägre standard.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 25 062 kvm. För närvarande finns två hyresgäster, varav en hyresgäst hyr merparten av ytorna. Fastigheterna är fullt uthyrda. Hyresgästen är ansvarig för samtliga drift- och underhållskostnader.

Lokalerna består av kyl- och fryslager, hanteringsytor samt kontor. Storleken på respektive yta har uppskattats till 55 % kyl- och fryslager, 20 % hantering och 25 % kontor.

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 ett nybildat bolag, NYAB. NYAB kommer senast på tillträdesdagen köpa tomträtterna till de aktuella fastigheterna av Kungsleden AB. 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 i det nybildade bolag som senast på tillträdesdagen kommer äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr.
- Tillträde sker under december 2011 efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisorer.
- 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.
- Tomträtterna 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 tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 12 december 2011.

Ärendets beredning mm

Samråd har skett med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB.

Värdering av tomträtten Kylfacket 1 och Kylrummet 1 har utförts av extern värderingsman och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 265 mnkr. Värderingen, som bl a tar hänsyn till läge, hyresnivåer och fastighetens standard, har genomförts under mars 2011. Vidare har en extern teknisk besiktning av fastigheterna utförts, bl a med avseende på underhålls- och miljöstatus. Dessutom har finansiell och skattemässig granskning genomförts.

Genom förvärvet erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i närhet av befintliga bostäder och den av staden tidigare förvärvade SL-tomten. (Sandstugan 3).

Ekonomiska konsekvenser på kort sikt för S:t Erik Markutveckling

Bolagets verksamhet antas generera ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning för förvärvet bör resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling påverkas positivt.

Bilagor:

Aktieöverlåtelse avtal (bilaga 1, sekretess utsänds senare, bilaga 1 till aktieöverlåtelseavtal biläggs detta utskick)

Ny bolagsordning (bilaga 2 utsänds senare)

Förhandsinformation teknik och miljö (bilaga 3)