



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-1085/2008
STADSHUS AB DNR 08/301/42
SID 1 (5)
2008-04-18

ÄRENDE 9

Handläggare SLK:
Eva-Lena Eirefelt, telefon: 08-508 29 315
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758

Till
Kommunstyrelsen och
Koncernstyrelsen

Försäljning av aktierna i AB Studentskrapan, helägt dotterbolag till Svenska Bostäder AB till AP Fastigheter AB

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslås besluta följande

1. För egen del godkänna aktieöverlåtelseavtal daterat den 17 april 2008 avseende samtliga aktier i AB Studentskrapan (org.nr 556611-6868), helägt dotterbolag till Svenska Bostäder AB till AP Fastigheter AB (org.nr. 556061-4603) och därav föranledd ändring i bolagsordningen (*bilaga*),
2. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner överlåtelseavtalet,
3. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos AP Fastigheter AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009,
4. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Enligt kommunfullmäktiges uppdrag har Stockholms Stadshus AB i samarbete med Svenska Bostäder genomfört en försäljning av ”Studentskrapan” på



Södermalm. Försäljningen innebär att aktiebolaget AB Studentskrapan överläts till AP Fastigheter AB efter en försäljningsprocess. Marknadsvärdet på fastigheten som köparen erbjuder är 1 212,5 mdkr. Köpeskillingen för bolaget efter avdrag för bokförda värde, latent skatt m.m. uppgår till 92,7 mnkr. Aktieöverlåtelseavtal tecknades den 17 april 2008. Den nya ägaren kommer tillträda fastigheten den 16 juni 2008. I följande ärende hemställer koncernledningen om koncernstyrelsens godkännande av aktieöverlåtelseavtalet.

Ärendet

I budget för 2008 gav kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB i uppdrag att förbereda försäljningen av Studentskrapan tillsammans med Svenska Bostäder till en långsiktig intressent som bevarar huset som studentbostäder. Aktieöverlåtelseavtalet innebär en avyttring av samtliga aktier i bolaget AB Studentskrapan.

Avtalet finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB.

Bakgrund

Den 29 december 2003 förvärvade AB Svenska Bostäder den s.k. Skatteskrapan enligt kommunfullmäktiges beslut och efter beslut av årsstämman. Kommunfullmäktiges beslut syftade till att skapa boende för ca 600 studenter och att tillskapa kommersiella ytor. Sedan förvärvet har Svenska Bostäder genomfört en totalombyggnad av den f.d. Skatteskrapan och 476 studentlägenheter, 19 vanliga bostäder, ca 7 000 kvm kontor och ca 9 000 kvm handel, restaurang m.m. i en galleria har färdigställts. Studenterna och övriga hyresgäster flyttade in och den nya "Skrapan" invigdes under hösten 2007. Under slutet av 2007 har försäljningen förberetts. För att säkra den framtida studentbostadsanvändningen i byggnaden har Stockholms Stadshus AB hos stadsbyggnadsnämnden ansökt om ändring av detaljplanen och plan-bestämmelserna. Ärendet har behandlats och antogs i stadsbyggnadsnämnden den 24 april 2008. För att ytterligare säkra studentbostadsanvändningen har även en utredning om möjlighet till 3-dimensionell fastighetsbildning initierats av moderbolaget. Genom uppdelningen skulle fastigheten kunna delas till två ägare, varav en med en tydlig profilering mot studentbostäder.

Tidplan/processen

Förberedelse för en försäljning har pågått under hösten 2007 och våren 2008 och vid genomförandet av försäljningen har Newsec anlitats som rådgivare. Under december 2007 - januari 2008 fick samtliga intressenter lämna in en intresseanmälan. Den 21 januari distribuerades ett mera detaljerat prospekt till samtliga anmälda intressenter som utifrån det fick lämna in ett så kallat indikativt bud senast den 14 februari 2008. Efter utvärdering av de indikativa buden valdes två intressenter ut till nästa fas, som startade den 15 februari. Intressenterna har därefter fått tillgång till detaljerad dokumentation om bolaget och fastigheten i syfte att kunna göra sin slutgiltiga undersökning, (s.k. due diligence) av bolaget



och den ingående fastigheten. Slutbud har infordrats till den 1 april. Det bästa budet inlämnades av AP Fastigheter AB. En överenskommelse har träffats den 17 april 2008, villkorat av Svenska Bostäders styrelses, koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges godkännande. Kommunfullmäktige föreläggs ärendet om överlåtelsen den 26 maj 2008. Tillträde till bolaget skall ske den 16 juni 2008 eller den senare dag som parterna kommer överens om. Tidsaxeln för hela processen har varit mycket koncentrerad och Svenska Bostäders styrelse har successivt hållits underrättad om processen i den omfattning som är möjlig i en budgivningsprocess.

Köparen

Köpare av AB Studentskrapan är AP Fastigheter AB. Företaget placerar och förvaltar delar av Fjärde AP-fondens kapital genom att köpa, förvalta utveckla och sälja fastigheter i Sverige. Bolaget finns främst i Stockholm, Göteborg och Uppsala. Bolaget äger ca 274 fastigheter till ett värde om ca 20,5 mdkr. Bolaget äger ca 4 400 studentlägenheter i Uppsala och 189 stycken vid Telefonplan i Stockholm. Köparen, som förvaltare av pensionskapital, är således en långsiktig placerare i fastighetstillgångar i Sverige

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Svenska Bostäder AB:s samtliga aktier i AB Studentskrapan överläts till AP Fastigheter AB.

Köpeskillingen skall motsvara eget kapital i bolaget per den 16 juni 2008 med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för fastigheten 1 212,5 mnkr och fastighetens bokförda värde som den är upptagen till i tillträdesbalansräkningen. Köpeskillingen omfattar även av länsstyrelsen beviljat investeringsbidrag. Om detta inte fullt ut utbetalats, sätts den delen av köpeskillingen in på ett spärrat konto där Svenska Bostäder AB har rätt att lyfta belopp allteftersom investeringsbidraget utbetalas till köparen. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 92 783 tkr enligt nedan.

	Tkr
Överenskommet marknadsvärde	1 212, 500
Bokfört värde fastigheter	-1 137 521
Latent skatt (hänförlig till skattem. övervärde.)	-6 927
Eget kapital	24 429
Preliminär köpeskillning för aktier	92 783

En preliminär köpeskillning erläggs av köparen på tillträdesdagen den 16 juni 2008. Köpeskillingen regleras därefter definitivt genom att säljaren inom 60 dagar tar fram ett reviderat tillträdesbokslut per tillträdesdagen. Bolagets slutliga



balansräkning används sedan vid slutlig köpeskillingsberäkning enligt ovanstående modell.

Ansvar för kostnader för pågående hyresgäst Anpassningar övergår på tillträdesdagen till köparen. Köparen är införstådd med att en lantmäteriförrättning med syfte att dela upp fastigheten i två 3-dimensionella fastigheter pågår samt att en detaljplaneändringen pågår. Köparen förbinder sig att inte invända mot planändringen och skulle så vara fallet utgår ett vite om 100 000 000 kr.

AB Svenska Bostäder lämnar sedvanliga garantier till köparen avseende korrekt redovisning av äganderätt till aktierna, årsredovisning, skatteredovisning, hyresavtal, serviceavtal, eventuella ansvarsförbindelser, tvister, skatter, försäkring, rättighet till varumärket Skrapan. Säljaren friskriver sig från brister i garantierna som köparen under överlåtelseprocessen fått information om samt s.k. dolda fel i fastigheten eller miljömässiga brister då köpeskillingen satts med beaktande av dessa. Hittar köparen skäl till kontraktsbrott i dessa avseenden ska de regleras genom prisavdrag. Avtalet anger tröskelbelopp som bristen måste överstiga för att köparen skall vara berättigad till ersättning. Avtalet reglerar även tidsgränsen 12 månader inom vilken köparens eventuella krav måste aviseras för att berättiga till ersättning.

Avtalet villkoras av säljarens Svenska Bostäders styrelses godkännande, styrelsen i Stockholms Stadshus AB:s godkännande samt kommunfullmäktiges beslut om godkännande av avtalet som vinner laga kraft. Därutöver villkoras det av köparens styrelses godkännande.

Twist avseende avtalet skall avgöras av skiljedom i Stockholms Handelskammare.

Ändring av bolagsordningen

Inför överlåtelsen måste AB Studentskrapans bolagsordning ändras i huvudsak med avseende på paragraferna 12 och 16 enligt bilaga. De aktuella paragraferna avser hembudsklausul och medgivande från kommunfullmäktige för ändring av bolagsordning och hembud.

Förvaring av allmänna handlingar

Inför försäljningen måste särskilt beslut fattas om hanteringen av bolagets allmänna handlingar. Enligt bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen måste kommunfullmäktige besluta att de avtal m.m. som ingår i överlåtelsen av AB Studentskrapan får förvaras av bolaget under en begränsad tid. Som allmänna handlingar betraktas exempelvis hyresavtal m.m. som tecknats före köparens tillträde av bolaget. De övertagna allmänna handlingarna skall hållas åtskilda från det övertagande bolagets övriga handlingar och hanteras enligt arkivlagens bestämmelser. De övertagna allmänna handlingarna får inte ändras. Övertagande bolag i detta fall AP Fastigheter AB får myndighets ställning i fråga om hanterande av de allmänna handlingarna gällande t ex utlämning och



sekretessprövning. Arkivmyndigheten i Stockholms stad är tillsynsmyndighet gällande hanteringen av allmänna handlingar hos det övertagande bolaget.

De allmänna handlingarna skall då övertagandetiden gått ut levereras till arkivmyndigheten i Stockholms stad om inte tiden förlängs. Handlingarna skall då vara gallrade samt ordnade och förtecknade enligt arkivlagens krav. Det övertagande bolaget står för samtliga kostnader gällande gallring, ordnande och förtecknande, samt förvaring hos arkivmyndigheten.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter

Avyttringen av AB Studentskrapan innebär att stadens samlade fastighetsinnehav ytterligare renodlas och koncentreras till sin kärnverksamhet.

Uppgårelsen med AP Fastigheter AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om avyttring av bolaget. Försäljningen medför också att staden erhåller en marknadsmässig köpeskilling för fastigheten som bolaget innehar. Köparen är, redan innan förvärvet, en av Sveriges största fastighetsägare som har ett vidimerat långsiktigt perspektiv i sitt ägande och förvaltning. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer därför att de finns goda förutsättningar för en positiv utveckling för både de boende i Studentskrapan, de kommersiella hyresgästerna samt det köpcentrum som nu förvärvas av AP Fastigheter.

Bilaga

Bolagsordning för AB Studentskrapan