



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 109:925/2011
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/63
SID 1 (6)
2011-04-20
ÄRENDE 14

Handläggare SLK:
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Boris Amsköld
tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtter i Slakthusområdet

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535, *under föreslagen namnändring till Palmfelt Center Fastighets AB*, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 880 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet godkänns.
 2. S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
 3. S:t Erik Markutveckling medges budgetjustering 2011 för investeringsutgifter om 15 mnkr. Finansiering av resterande köpeskilling får beaktas i budget 2012.
 4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 5. Ny styrelse för KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535, *under föreslagen namnändring till Palmfelt Center Fastighets AB*, utses fr.o.m. 2012-12-31.
 6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535, *under föreslagen namnändring till Palmfelt Center Fastighets AB*, utses fr.o.m. 2012-12-31.
 7. Ny bolagsordning för KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535, *under föreslagen namnändring till Palmfelt Center Fastighets AB* godkänns fr.o.m. 2012-12-31.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Förvärv av samtliga aktier i KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535, *under föreslagen namnändring till Palmfelt Center Fastighets AB* godkänns.

2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Niam III Katla Holding AB är innehavare av tomträtten till fastigheterna Sandhagen 10 och Kylhuset 21 i Slakthusområdet. Fastigheterna har två byggnader, en kontorsbyggnad i sex plan samt ett parkeringsgarage med påbyggda kontorsplan. Total uthyrbar yta uppgår till 45 000 kvm. Fastigheterna kommer att överföras till ett nybildat aktiebolag, KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535.

S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa aktierna i KS Proveniens 460 AB, som avses bli ägare till tomträtterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 i Stockholms kommun, för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet marknadsvärde på fastigheterna om 880 mnkr med avdrag för bokfört värde, samt med tillägg för bolagets beskattade egna kapital. Tillträde till bolaget och dess tomträtter föreslås ske 31/12 2012. S:t Erik Markutveckling kommer att ha insyn i bolaget under perioden mellan avtalsdagen och tillträdesdagen. Köpare och säljare ska också samråda om förvaltningen av fastigheten.

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 i området nära kollektivtrafik, Globen samt intill fastigheter ägda av fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling. Fastigheten är i dagsläget uthyrd till största delen och förväret förväntas ge en positiv effekt på S:t Erik Markutvecklings resultat. De största hyresgästerna är Bankgirocentralen och Stockholms stads Servicenämnd.

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.

Stockholms stad har genom fastighetskontoret sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om vissa strategiska förvärv av fastigheter och byggnader i området. Sådana överlåtelse 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 de nu aktuella fastigheterna.

Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter 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.

Ärendet

Koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB har erbjudits möjlighet att förvärva aktuellt fastighetsbolag av säljaren. Säljaren, Niam Holding, är ett bolag under fondförvaltaren Niam. Niam erbjuder finansiella investerare avkastning genom investeringar i fonder, vilka placerar i alla typer av fastigheter. Niam bildades 1998 och äger fastigheter i Sverige, Norge, Finland och Lettland. Försäljningen av det nu aktuella bolaget/fastigheten är en följd av att den fond som äger bolaget ska stängas och avvecklas per årsskiftet 2012/2013, varför säljaren vid denna tidpunkt vill sälja bolaget och fastigheten.

Beskrivning av tomrätterna Sandhagen 10 och Kylhuset 21

Staden äger genom exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är sammanlagt 12 534 kvm.

Fastigheterna är belägna på adressen Palmfeltsvägen 1 A-E och 5 A-C, i ett mycket centralt läge nära tunnelbana och tvärbana. Tomträttsinnehavare är NIAM III Katla AB. Kylhuset 21 byggdes 1988 och är en kontorsbyggnad i sex plan ovan mark. I källarplan finns även datorhallar med hög säkerhet vad gäller drift och tillgänglighet. Uppvärmning sker med fjärrvärme och värmen som datorhallarna producerar återanvänds, vilket innebär låga uppvärmningskostnader. Kontoren utgörs av en blandning av cellkontor, kontorslandskap och storum. Byggnadens pelarkonstruktion möjliggör flexibla planlösningar. Byggnaden har tre huskroppar. Sandhagen 10 är huvudsakligen ett parkeringsgarage i flera våningar, byggt 1988. Under 2002 byggdes fastigheten till med kontorsvåningar. Garaget har ca 250 p-platser och hanteras av Stockholm Parkering.

De största hyresgästerna är Bankgirocentralen, Stockholms Stads Servicenämnd och Försäkringskassan. Totalt finns ett 60-tal kontrakt med hyresgäster.

Den totala uthyrbara arean är 44 908 kvm, varav 30 533 kvm (68%) utgör kontor och 6 963 kvm (16%) är garage. För närvarande är ca 3 800 kvm vakanta. Byggnadernas skick kan anses som gott och av normal standard, vilket beaktats i värderingen.

Aktieägaravtal

Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram. Det bolag som förvärvas har av säljaren bildats enbart för att hantera överlåtelsen av tomträtterna och har således inte tidigare bedrivit någon verksamhet.

Aktieägaravtalet för förvärv, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, stadshuset 3 tr.

Avtalet innebär att Stockholms stad genom dess bolag S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa KS Proveniens 460 AB, org.nr 556833-4535, av NIAM III Holding 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 KS Proveniens 460 AB, som avses bli ägare till tomträtterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 i Stockholms kommun.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande marknadsvärde för fastigheterna om 880 mnkr.
- 15 mnkr erläggs i samband med avtalstecknande, resterande köpeskillning betalas på tillträdesdagen.
- Tillträdesdag är 31/12 2012.
- Bolagsstämma i bolaget ska hållas på tillträdesdagen, med val av nya styrelseledamöter och revisor. Samtidigt ska bolaget namnändras.
- Samtliga lån i bolaget ska lösas på tillträdesdagen.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda.

- Säljaren lämnar 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 sedvanlig friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar garantier om tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl. a vad avser försäkringar, drift mm.
- Säljaren och köparen ska under perioden mellan avtalsdag och tillträdesdag samråda om förvaltning av bolag och fastigheter.
- Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 15 juni 2011.

Ekonomi

Förvärvet sker på marknadsmässiga villkor och ligger i nivå med den värdering som gjordes av extern expertis. Vidare är effekten på S:t Erik Markutvecklings ekonomiska resultat positiv, under förutsättning att inga väsentliga avvikelser sker i jämförelse med nu gällande förhållanden vad avser uthyrningsgrad, hyresnivåer, räntenivåer mm.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser, liksom S:t Erik Markutveckling AB, att det är lämpligt att stadens bolag som äger fastigheter i slakthusområdet hanteras på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB. Genom att stärka S:t Erik Markutvecklings som fastighetsägare i Globenområdet, erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Ansvaret för genomförandet av visionen för Söderstaden tydliggörs när antalet aktörer inom staden kan begränsas. Målsättningen är att denna utveckling ska bidra till att öka hela

Johanneshovs attraktivitet för boende i området, övriga stockholmare och tillresta besökare.

Bolagets totala likvida belastning av affären avseende köpeskilling av aktier och lösen av lån uppgår till 880 mnkr, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer affärsmässigt godtagbart.

Beträffande styrelsen i det föreslagna förvärvade bolagen, anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara densamma som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB.

Bilaga

Bolagsordning för KS Proveniens 460 AB *under föreslagen namnändring till Palmfelt Center Fastighets AB*