

Peter Kvarnhem 08-508 29 390

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtter i Slakthusområdet och Västberga

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 Fastighets AB Gavia, 556860-2188 baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr och på övriga villkor som anges i förslag till aktieöverlåtelseavtal.
2. Styrelsen föreslår att Stockholm Stadshus AB respektive kommunstyrelsen godkänner förslaget att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier Langobardia AB, 556681-4470, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 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 i Fastighets AB Gavia och Langobardia AB, enligt punkt 1 och 2 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 budget 2014 om 100 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 Fastighets AB Gavia och Langobardia AB utses.
- f) Lekmannarevisor och suppleant för Fastighets AB Gavia och Langobardia AB utses.
- g) Ny bolagsordning för Fastighets AB Gavia och Langobardia AB godkänns.

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

- a. Aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Gavia och Langobardia AB godkänns.

- b. Per Blomstrand utses till ombud vid extra bolagsstämma på tillträdesdagen för det Fastighets AB Gavia och Langobardia AB.
- c. VD får i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar inför tillträdet.



Marie Wallhammar

Sammanfattning

Fastighets AB Gavia är innehavare av tomträtterna till fastigheten Hjälpslaktaren 9 och Styckmästaren 3 i Slakthusområdet. Fastigheterna är uppförda 1960-1962 och bebyggda med byggnader för lättare industri och kontor. Uthyrningsbar yta uppgår till 6 811 kvm. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Fastighets AB Gavia för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheten om 73,3 mnkr med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås efter godkännande av kommunfullmäktige (senast 30 juni 2014).

Langobardia AB är innehavare av tomträtten till fastigheten Dikesrenen 18 i Västberga. Fastigheterna är framförallt bebyggda med byggnader för kontor och lager. Uthyrningsbar yta uppgår till 4 000 kvm. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Langobardia AB för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheten om 25,8 mnkr med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås efter godkännande av kommunfullmäktige (senast 30 juni 2014).

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030 och stadens bolag och nämnder ska bidra till att uppnå detta mål.

Söderstaden omfattar ett stort geografiskt område från Skanstull i norr till och med Slakthusområdet i söder. I Stockholms översiktsplan - Promenadstaden, ingår Söderstaden i den centrala stadens utvidgning och ska till år 2030 utvecklas till en attraktiv, tät och livaktig stadsmiljö. Enbart i Slakthusområdet bedöms bebyggelsepotentialen till cirka 2 500-3 000 lägenheter och ca 100 000 m² i bevarade verksamhetslokaler.

Staden har under ett antal år förvärvat fastigheter i bl.a. Slakthusområdet. Syftet är att erhålla rådighet över marken, i samband med stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Sedan 2008 har det periodvis pågått diskussioner mellan Staden och Libeno Invest, kring förvärv av bolagets fastigheter i Slakthusområdet. År 2012 återkom Libeno Invest med en förfrågan om Stockholms stad var intresserad av att förvärva två tomträtter i Slakthusområdet, en tomträtt i Västberga och en fastighet i Örnberg. Libeno Invest framförde i samband med detta önskemål om att samtidigt förvärva en fastighet från staden.

År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastigheten inrymmer inte några primärkommunala verksamheter. Enligt fastighetskontorets försäljningspolicy skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga, avyttras.

Våghalsen 12 har således bedömts som ett lämpligt bytesobjekt.

Staden har i flera år haft kontakt med Libeno Invest AB, som är ett familjeägt bolag, som bedriver fastighetsförvaltning och utöver nämnda fastigheter äger ett begränsat antal ytterligare fastigheter i stockholmsregionen.

Ärendet

Under 2013 har förhandlingar skett mellan staden och Libeno Invest. Staden föreslås förvärva med tre tomträtter och en fastighet, i kommande utvecklingsområden i söderort, genom sina bolag S:t Erik Markutveckling och Stockholmshem. Libeno Invest föreslås i samband med detta förvärva fastigheten Våghalsen 12, på Sveavägen i Stockholm, av fastighetsnämnden.

I förslaget förvärvar S:t Erik Markutveckling tre tomträtter, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar Stockholmshem fastigheten Instrumentet 5, i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljaren är Libeno Invest (org. nr. 556545-2157). Förvärvet förutsätter att Libeno Invest ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12, i Stockholm, av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till Libeno Invest.

Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse/nämnd och kommunfullmäktige. Vidare måste samtliga avtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

S:t Erik Markutvecklings förvärv av Styckmästaren 3, Hjälpslaktaren 9 och Dikesrenen 18
Tomträtterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet, som S:t Erik Markutveckling föreslås förvärva, består huvudsakligen av äldre kontor och lättare industri, varav flertalet inom livsmedelindustrin. Tomträtternas läge kan betecknas som bra och är nära beläget kommunikationer med både buss och tunnelbana. I fastighetens direkta närområde finns bostäder och kommersiella lokaler och även shoppingcentret Globen Shopping och Ericsson Globe samt Tele2 Arena.

Förvärven i Slakthusområdet sker genom att S:t Erik Markutveckling förvärvar samtliga aktier i bolaget Fastighets AB Gavia (org. nr. 556860-2188).

Genom förvärvet kommer staden kunna utveckla två kvarter, med äldre kontor och lättare industri, till en del av ett attraktivt bostadsområde, i enlighet med stadsbyggnadsstrategin för Söderstaden.

I beskrivet bolagspaket ingår även S:t Erik Markutvecklings förvärv av tomträtten Dikesrenen 18 i Västberga. Förvärvet sker genom att S:t Erik Markutveckling förvärvar samtliga aktier i bolaget Langobardia AB (org. nr. 556681-4470).

Dikesrenen 18 är belägen i Västberga industriområde. Läget kan betecknas som bra och är beläget nära både buss och tunnelbana. På fastigheten finns en byggnad med 3-4 våningar ovan

markplan samt med en del i souterräng/källarplan. Byggnaden innehåller framförallt kontorslokaler men också flertalet lagerlokaler. I källarvåningen finns en mindre tryckerifirma.

Stockholmsshems förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnsberg

Som en del av bolagspaketet föreslås Stockholmshem förvärva fastigheten Instrumentet 5 i Örnsberg. Fastighetens uthyrbara areor består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen invid ett bostadsområde på ena sidan och i övrigt invid kommersiella fastigheter. Läget kan betecknas som bra och är beläget nära både buss och tunnelbana. Stockholmshem äger fastigheter i direkt anslutning till fastigheten Instrumentet 5. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. Stockholmshem kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Förvärvet av fastigheten Instrumentet 5 sker genom att Stockholmshem förvärvar samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307).

Fastighetsnämndens försäljning av Våghalsen 12 i Stockholm

Fastigheten Våghalsen 12 ligger på Sveavägen 59. Fastigheten består av två huskroppar, uppförda år 1957. Den ena huskroppen är sex våningar och inrymmer studentbostäder, den andra huskroppen är sju våningar och inrymmer kontor. År 2011 fattade fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut om att påbörja försäljningsprocessen avseende fastigheten Våghalsen 12. Fastigheten inrymmer inte några primärkommunala verksamheter och enligt fastighetskontorets försäljningspolicy skall fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga, avyttras.

Fastighetsnämnden avyttrar fastigheten Våghalsen 12 till bolaget, Fastighets AB Melanita (org. nr. 556941-8717), som ägs av Libeno Invest.

För att försäkra sig om att studentlägenheterna, som Handelshögskolan block förhyr, ska få vara kvar efter försäljningen, tecknar staden genom dess fastighetsnämnd och Fastighets AB Melanita ett separat avtal. Avtalet förbinder Melanita att inte, under en period om 25 år, godkänna överlåtelse av hyresrätten till annan än staden eller till ett av Stockholms stad, direkt eller indirekt, ägt bolag, utan skriftligt samtycke från staden. Det medför i praktiken att i det fall hyresavtalet mellan Handelshögskolan och Fastighets AB Melanita upphör att gälla (oavsett anledning) har staden en option att block förhyra samtliga studentbostäder. I det fall Fastighets AB Melanita brister i sitt åtagande skall ett indexerat vite om 40 mnkr betalas till staden (Libeno Invest går i borgen för åtagandet).

Aktieöverlåtelseavtal S:t Erik Markutvecklings förvärv av Fastighets AB Gavia

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 Gavia. Fastighets AB Gavia har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta tomträtterna Hjälpslaktaren 9 och Styckmästaren 3. Nuvarande ägare av Fastighets AB Gavia är Libeno Invest. 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 Gavia 556860-2188 och därmed tomträtten till fastigheterna Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 73,3 mnkr.
- Tillträde sker 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.
- 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 S:t Erik Markutvecklings styrelse, Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 juni 2014.

Aktieöverlåtelseavtal S:t Erik Markutvecklings förvärv av Langobardia AB

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 Langobardia AB. Langobardia AB har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta tomträtten Dikesrenen 18. Nuvarande ägare av Langobardia AB är Libeno Invest. 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 Langobardia AB, 556681-4470 och därmed tomträtten till fastigheten Dikesrenen 18 i Stockholm.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 25,8 mnkr.
- Tillträde sker 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.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av S:t Erik Markutvecklings styrelse, Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 juni 2014.

Ärendets beredning mm

Samråd har skett med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB.

Värdering av tomträterna i Fastighets AB Gavia och Langobardia AB har utförts av extern värderingsman. Värderingarna har genomförts under januari 2013. Överenskomna fastighetsvärden är i linje med dessa marknadsvärderingar. Vidare har extern teknisk besiktning av fastigheterna utförts, bl a med avseende på underhålls- och miljöstatus.

Vad gäller bolagen Fastighets AB Gavia och Langobardia AB har finansiell, juridisk och skattemässig granskning gjorts inför förvärvet.

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:

Aktieöverlåtelseavtal Gavia (bilaga 1, sekretess)

Aktieöverlåtelseavtal Langobardia (bilaga 2, sekretess)

Nya bolagsordningar (bilaga 3)