

Förvärv av fyra tomträtter

Förslag till beslut

1. Styrelsen föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande.
 - a) S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring), org nr. 556027-2972 och därmed tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8, baserat på underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns.
 - b) S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
 - c) Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 - d) S:t Erik Markutvecklings lånelimit utökas med 605 mnkr för att genomföra förvärvet.
 - e) Ny styrelse för Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring); org nr 556027-2972 utses.
 - f) Lekmannarevisor och suppleant för denne i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring) utses.
 - g) Ny bolagsordning för Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring) godkänns.
 - h) En likvidering av Martin Olsson Fastigheter AB efter genomförd internöverlåtelse av de fyra tomträtterna till S:t Erik Markutvecklings dotterbolag Stockholm Norra Station (under namnändring) godkänns.
 - i) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.
2. Styrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande och uppdrag enligt pkt 1 ovan samt av erforderlig finansiering, följande.
 - a) Tjänsteutlåtande Förvärv av fyra tomträtter 2015-07-06 godkänns.
 - b) Förvärvet av samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring), org.nr 556027-2972 och därmed tomträtten Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8, samt aktieöverlåtelseavtal avseende förvärvet godkänns.
 - c) Avtal om garantiförsäkring godkänns.
 - d) Styrelseordförande i S:t Erik Markutveckling, Jonas Schneider, utses till ombud vid extra bolagsstämma för Martin Olsson Fastighets AB (under namnändring) på tillträdesdagen.
 - e) VD får i uppdrag att inför tillträdet underteckna erforderliga handlingar, träffa övriga avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet.
 - f) Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva fyra tomträtter - Postgården 2 och 4 och Vasslan 4, belägna i Årsta och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden, med totalt ca 34 000 m² uthyrbar area. Mark och byggnader är uthyrda för verksamhet inom i huvudsak partihandel och en större lokal är uthyrd till dagligvaruhandel. Merparten av hyresavtalen löper fram till 2021 -2023. Den dominerande hyresgästen i fastigheterna är Martin & Servera, som är en ledande restaurang och storköksspecialist.

Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden är två av stadens stora stadsutvecklingsområden. Planerad utbyggnad av Årstafältet till en ny stadsdel med drygt 5.000 lägenheter beräknas ta 15-20 år. Tomträtterna Postgården 2 och 4 är belägna strax väster och direkt angränsande till det planerade utvecklingsområdet på Årstafältet. Tomträtterna kan komma att inkluderas i utvecklingsplanerna och rymma ca 500 lägenheter.

I Norra Djurgårdsstaden har flera nyproduktionsprojekt redan påbörjats direkt intill tomträtten Ängsbotten 8, i Norra Djurgårdsstadens södra delar. Även denna tomträtt skulle kunna planläggas för bostäder och rymma uppemot 100 lägenheter.

De fyra tomträtterna ägs av Martin Olsson Fastigheter AB, som i sin tur ägs av tre familjemedlemmar ur Martin Olsson-familjen via MMMB Holding AB. Under våren har säljaren genomfört försäljningen av de fyra tomträtterna genom ett anbudsförfarande via en fastighetsrådgivare. Intresset bland potentiella köpare har varit stort. S:t Erik Markutveckling inbjöds i juni att gå vidare i processen. Ett förslag till aktieöverlåtelseavtal har tagits fram avseende förvärvet av samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB och därmed förvärfas de fyra tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av ett slutligt godkännande av kommunfullmäktige senast den 2 november 2015.

Ur stadens och S:t Erik Markutvecklings perspektiv finns stora fördelar med förvärv av de fyra tomträtterna. De ligger i direkt anslutning till två stora stadsutvecklingsprojekt och möjliggör att dessa utökas med uppemot 500 respektive 100 nya lägenheter. Samtidigt är fastigheterna fullt uthyrda till framåt år 2023 och ger därmed löpande intäkter i avvaktan på kommande stadsutveckling. S:t Erik Markutveckling har genom kontakter med stadsbyggnads- och exploateringskontoren blivit stärkt i sin uppfattning att förvärven är intressanta ur en långsiktig bostadsförsörjningssynpunkt. Gällande hyresavtal t o m år 2023 passar tidsmässigt väl med kommande stadsutveckling på Årstafältet. Stadens mål om 40.000 lägenheter till år 2020 innebär ett intensivt arbete hos stadsbyggnads-, exploateringskontoren och stadens bostadsbolag. För att också nå målet om 140.000 fram till år 2030 behöver även mer långsiktiga insatser vidtas. Förvärven av dessa fyra tomträtter passar väl in i stadens långsiktiga bostadsbyggnadsmål.

Efter tillträdet av bolaget Martin Olsson Fastigheter AB föreslås de fyra tomträtterna överlåtas till S:t Erik Markutvecklings vilande dotterbolag Stockholm Norra Station AB (under namnändring) och bolaget Martin Olsson Fastigheter AB föreslås därefter likvideras. Förvärvet av de fyra tomträtterna renodlas därmed och blir ett väsentligt tillskott bland S:t Erik Markutvecklings fastighetsägande dotterbolag.

Bakgrund stadsutveckling

I augusti 2007 fick stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i Stockholm i uppdrag att utreda en ny stadsdel på *Årstafältet* samt att anordna ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag. Våren 2008 bjöd Stockholms Stad arkitekter från hela världen till en internationell arkitekttävling avseende *Årstafältet* och sedan 2009 har staden bearbetat förslagen.

På *Årstafältet* kommer en helt ny stadsdel att byggas, som knyter ihop *Årsta* och *Östberga*. Den nya stadsdelen på *Årstafältet* är uppbyggd kring en stor park omfattande 30 av dagens 50 hektar. Bebyggelsen kring parken omfattar ca 5 000 lägenheter och 130 000 kvm verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2 600 arbetsplatser. Utarbetat programförslag, kommer byggas ut i etapper med start 2016 och en färdigställande tid om 10-15 år.

Tomträtterna *Postgården 2* och *4* är belägna strax väster och direkt angränsande till det planerade utvecklingsområdet på *Årstafältet*. Tomträtterna kan komma att inkluderas i utvecklingsplanerna och rymma ca 500 lägenheter.



Bild: Stadsutveckling *Årstafältet*

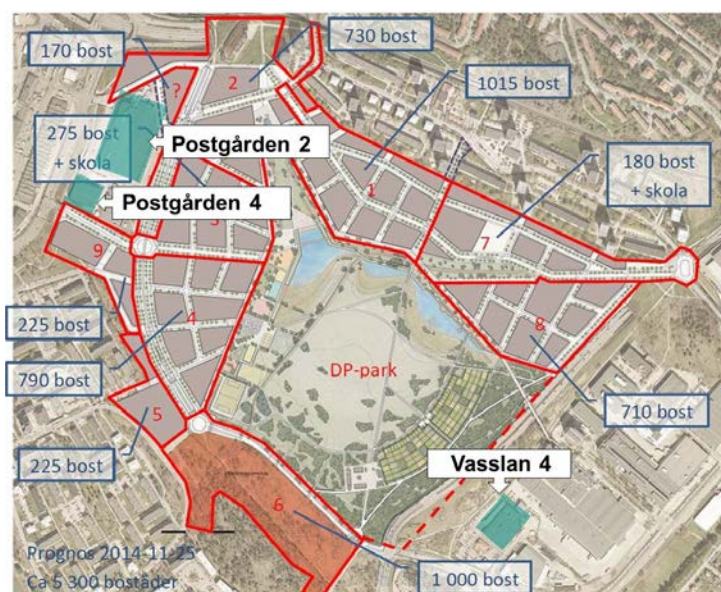


Bild: Strukturplan med markering tomträtterna

Norra Djurgårdsstaden byggs för att möta stadens ökande behov av allt från bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik till förskolor, grönområden, kultur och idrott. Norra Djurgårdsstaden består av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden och är ett av Europa största stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. I början av 2000-talet inleddes planeringen och i maj 2011 började de första 670 bostäderna att byggas. Hittills har mark för 4 000 bostäder anvisats varav 500 är studentbostäder. År 2020 kommer enligt plan fler än 6 000 nya bostäder ha byggts mellan Husarviken och det gamla Gasverket i Hjorthagen.



Bild: Stadsutveckling Norra djurgårdsstaden

I Norra Djurgårdsstaden har flera nyproduktionsprojekt redan påbörjats direkt intill tomträtten Ängsbotten 8, i Norra Djurgårdsstadens södra delar. Även denna tomträtt skulle kunna planläggas för bostäder och rymma uppemot 100 lägenheter.

Beskrivning av tomträtterna Postgården 2 och 4



Bild: Postgården 2 och Postgården 4 i Årsta

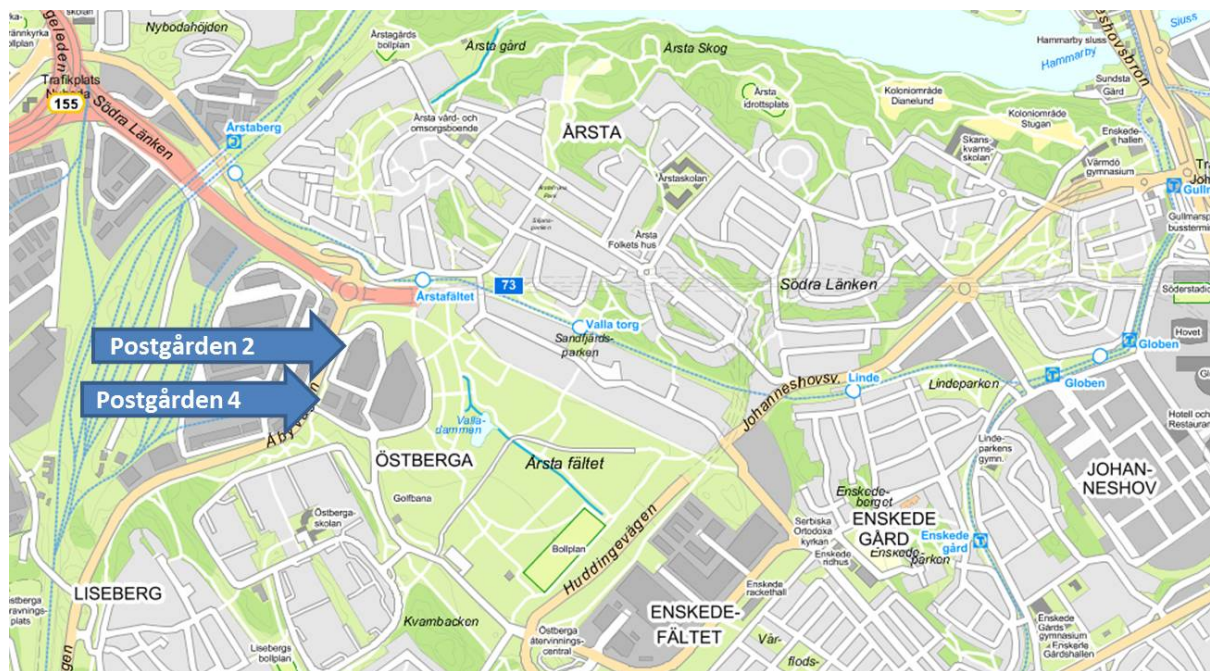
Postgården 2

Fastigheten omfattar i huvudsak en större logistikbyggnad med moderna lokaler för lagerhållning av rumstempererade, kylda och frysta varor. Dessa ytor kompletteras av kontorslokaler i ett antal våningar, en mindre butik för restaurangmaterial samt en lunchrestaurang. Lagerutrymmen är väl fungerande och anpassade för snabb och flexibel distribution mot fraktfordon. Byggnaden har flera lastportar både mot öster och väster, samt goda last- och lossningsmöjligheter även för större fordon. Under byggnaden ligger ett personbilsgarage med plats för 126 fordon, vilket kompletterar de runt 63 uteparkeringarna.

Uthyrningsbar area enligt hyreskontrakten är angiven till drygt 22 000 m². Restaurang och storköksspecialisten Martin & Servera förhyr knappt 100 % med avtal till år 2023.

Postgården 4

Byggnaden används i huvudsak i lager- och distributionsverksamheten med vissa kontorsytor på plan 2. Till denna tomträtt hör ca 53 parkeringsplatser. Båda tomträtterna har del i Gemensamhetsanläggning Postgården GA:1 som består av kommunikations- och parkeringsytor. Martin o Servera förhyr 100 % med avtal till 2023.



Beskrivning av tomträtten Vasslan 4



Bild: Vasslan 4 i Årsta

Vasslan 4

Byggnaden innehåller butiksareor i två våningar, parkeringsytor för ca 131 fordon, varumottagning och mindre kontorsytor. Total lokalyta uppgår till 5 056 kvm. Tre hyresgäster delar i dagsläget på lokalerna där den absolut största hyresgästen utgörs av Martin & Servera AB – Cash Årsta som bedriver restauranggrossistverksamhet, med hyresavtal till år 2021. Office Depot och Arcade Gruppen driver också butiksverksamhet i byggnaden. Tillfartsmöjligheterna för både stora och små fordon är goda, och en stor del av parkeringsytorna är takförsedda.



Beskrivning av tomträtten Ängsbotten 8



Bild: Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdstaden

Ängsbotten 8

Fastigheten är belägen i södra delen av Norra Djurgårdstadsens utvecklingsområde vilket skapar stora möjligheter för dagligvaruhandel och annan fastighetsanvändning. Byggnaden består av två våningsplan, entrétytor och lokaler för dagligvaruhandel. På fastigheten finns även ca 125 parkeringsplatser, en nyligen uppförd väderskyddad lastplats samt servitut för ny bättre in/nedfart.

Entrén är riktad mot norr och nås via gång, cykel och bilvägar. Tekniskt sett är fasader, tak och innemiljö av god standard med plåtbeklädda väggar och tak med ytskikt av papp. I butikerna erbjuds stora, öppna och flexibla ytor. Axfood Sverige AB med Hemköp är klart dominerande hyresgäst och har hyresavtal till år 2021. En mindre förhyrning genom Office Depot finns även här.



Säljaren och försäljningsprocessen

De fyra tomträtterna ägs av Martin Olsson Fastigheter AB, som i sin tur ägs av tre familjemedlemmar ur Martin Olsson-familjen via MMMB Holding AB. Ägarna är fjärde generationen till ursprungliga handelsmannen Martin Olsson. Ägarna har beslutat sälja fastigheterna, renodla sin verksamhet och fortsätta med företaget Martin & Servera. Martin & Servera bildades 2012 genom en hopslagning av Martin Olsson Handelsaktiebolag och Servera R&S. 70 procent av aktierna i Martin & Servera ägs av Axel Johnsson AB och 30 procent av familjen Oldmark.

Under våren har säljaren genomfört försäljningen av de fyra tomträtterna genom ett anbudsförfarande via en fastighetsrådgivare. Intresset bland potentiella köpare har varit stort och många bud har enligt uppgift lämnats. Efter att S:t Erik Markutveckling lämnat ett indikativt bud inbjöds bolaget i juni att gå vidare i processen och ta del av ett omfattande informationsmaterial om bolag och tomträtter samt möjlighet att besiktiga fastigheterna och bolaget. S:t Erik Markutveckling har med stöd av externa rådgivare noga granskat bolag och tomträtter ur teknisk, juridisk, ekonomisk och skattemässig synpunkt. Värdering av tomträtten Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 har utförts. Samråd har skett med stadsbyggnads- och exploateringskontoren vad gäller framtida stadsutveckling.

Aktieöverlåtelseavtal mm

Fastighetsförvärvet föreslås ske genom förvärv av aktiebolaget Martin Olsson Fastigheter AB och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram. Förslaget till avtal innebär att Stockholms stad genom dess bolag S:t Erik Markutveckling AB köper aktierna i Martin Olsson Fastigheter AB, org nr: 556027-2972 (under namnändring) som är ägare till tomträtten till Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 av säljaren.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl a följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring) org nr: 556027-2972 och därmed tomträtten till fastigheterna Stockholm Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr.
- Tomträtterna överlåts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal mm.
- Fram till tillträdesdagen förbinder sig säljaren att vidta sedvanliga åtgärder beträffande förvaltning av bolaget och tomträtterna samt tillse att tomträtterna är fullvärdesförsäkrade.
- Bolaget har en anställd person, på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende behörighet, aktier, bolaget, tomträtter, anställda, skatter. På förslag av säljaren och mot bakgrund av att säljaren kommer avvecklas föreslås att S:t Erik Markutveckling tecknar en särskild garantiförsäkring.

- Tillträde sker efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- Bolagets befintliga banklån löses av S:t Erik Markutveckling på tillträdesdagen.
- Bolagets firma ändras till ett namn som inte innehåller ”Martin Olsson”.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 2 november 2015.
- Avtalet villkoras av att S:t Erik Markutveckling AB kan träffa ett avtal om garantiförsäkring.

Kommunfullmäktige föreslås välja samma styrelse och lekmannarevisorer som i S:t Erik Markutveckling, vilket är fallet i samtliga dotterbolag till S:t Erik Markutveckling. Ny bolagsordning som överensstämmer med stadens standardbolagsordning har tagits fram.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, förvaras på Stockholms Stadshus ABs kontor, och kommer på sedvanligt sätt finnas tillgängligt för ledamöter i Stockholms Stadshus AB, ledamöter i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Efter tillträdet av bolaget Martin Olsson Fastigheter AB föreslås de fyra tomträtterna överlåtas till S:t Erik Markutvecklings vilande dotterbolag Stockholm Norra Station AB (under namnändring) och bolaget Martin Olsson Fastigheter AB föreslås därefter likvideras. Förvärvet av de fyra tomträtterna renodlas därmed och tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 blir ett väsentligt tillskott bland S:t Erik Markutvecklings fastighetsägande dotterbolag.

Ärendets beredning mm

Samråd har skett med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB, stadsbyggnads- och exploateringskontoren.

Sedvanliga förberedelser har skett i ärendet. Värdering av tomträtten Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 har utförts av extern värderingskonsult. Extern teknisk och miljömässig bedömning av fastigheterna har utförts och granskats. Juridisk granskning har gjorts av bl a hyresavtal, övriga avtal, bolagshandlingar avseende bolaget Martin Olsson Fastigheter AB. Finansiell och skattemässig analys har också skett, med hjälp av externa rådgivare. På förslag från säljaren och mot bakgrund av att säljaren kommer avvecklas föreslås att S:t Erik Markutveckling AB tecknar en särskild garantiförsäkring. Särskild försäkringsrådgivare har granskat försäkringsvillkoren i garantiförsäkringen i syfte att säkerställa att förslaget till aktieöverlåtelseavtal och förslaget till försäkringsavtal är sammankopplade och koordinerade. S:t Erik Markutvecklings styrelse har successivt behandlat ärendet vid sammanträdena 2015-05-25, 2015-06-25 samt 2015-07-01.

Ekonomiska konsekvenser på lång sikt

Överenskommelse har träffats om ett förvärv baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr. Fastighetsvärdet är högre än marknadsvärdet för pågående markanvändning (dvs partihandel och logistik), men det motiveras väl dels av det skett ett anbuds förfarande på dagens fastighetsmarknad med låga räntor och stor efterfrågan på välbelägna, större objekt, dels tillkommande byggrättsvärde och möjlighet att bygga ca 500 lägenheter på fastigheterna Postgården 2 och 4 och 100 lägenheter på Ängsbotten 8.

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 bedöms resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling påverkas positivt fram till dess att exploateringen inleds.

Bilagor:

Bilaga 1: *Aktieöverlåtelseavtal mellan MMMB Holding AB och S:t Erik Markutveckling (version 2015-07-05)*

Bilaga 2: *Köparens Garantiförsäkring (version utkast 2015-06-22- svensk översättning)*

Bilaga 3: *Förslag ny bolagsordning Martin Olsson Fastigheter (under namnändring)*

Bilaga 4: *PM Bedömning av status teknik och miljö*