



2019-05-17

Handläggare: Gunnar Kempe
Telefon: 08-508 361 11

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Försäljning av Hamnvakten 7 genom bolagsförsäljning

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 6 maj 2019 att förvärva bolag och förvärvar dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888).
2. Försäljning av tomträtten Hamnvakten 7 till dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888) godkänns.
3. Försäljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, org. nr 559203-8888 till Landia ABs dotterbolag Fastigheten AB Södervakten, (org. nr 559193-0705) med ett försäljningspris baserad på underliggande fastighetsvärde för tomträtten Hamnvakten 7 om 548 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
4. VD får i uppdrag att teckna alla erforderliga avtal.
5. Micasa Fastigheter i Stockholm AB föreslår att koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunfullmäktige besluta följande.
 - Styrelse och suppleanter för Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888) utses.



- Lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888) utses.
- Bolagsordning för Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888) godkänns.
- Begränsningen i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888) bolagsordnings §14 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Fastighets Södervakten AB org.nr 559193-0705 tillträder aktierna i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB (org.nr 559203-8888). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
- Micasa Fastigheters VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 6 maj 2019 att förvärva bolag och förvärvar dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888).
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten Hamnvakten 7 till dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888) godkänns.
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB, (org. nr 559203-8888) till Landia ABs dotterbolag Fastigheten AB Södervakten, (org. nr 559193-0705) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Hamnvakten 7 om 548 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
- Micasa Fastigheter i Stockholm AB får uppdrag att teckna erforderliga avtal.



6. Ärendet justeras omedelbart.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

VD fick i uppdrag den 7 februari 2019 av Micasa Fastigheters styrelse att sälja tomträtten Hamnvakten 7 som bolagsförsäljning och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling. Försäljning genom bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

I föreliggande tjänsteutlåtande beskriver Micasa Fastigheter försäljningsprocessen och de beslut som behöver fattas för att genomföra försäljningen.

Bakgrund

Hamnvakten 7, Vintertullens servicehus, som uppfördes 1982 hade 210 bostadslägenheter samt lokaler för olika verksamheter som sjukhem, terapi, restaurang, vårdcentral, mödravård och apotek. Det uppfördes av byggföretaget AB Strängbetong för AB Familjebostäder.

Sedan 2001 har Micasa Fastigheter ägt och förvaltat Vintertullen, Hamnvakten 7. Under åren har byggnaden moderniserats och byggts om efter ändrade behov. År 2004 byggdes bottenvåningen och delar av entréplanet om till skola och förskola och 2017 avvecklades den sista verksamheten för äldreomsorg. I dag är bostadsdelen uthyrd till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) och delar av entréplanet och bottenvåningen till Pysslingen Förskolor och Skolor AB samt garaget till Stockholm Parkering AB. Fram till 2028 kommer inte behovet av att öka antalet platser i vård- och omsorgsboende på Södermalm att finnas



samtidigt har bolaget behov av att stärka sin soliditet. Av dessa anledningar föreslog Micasa Fastigheter en försäljning av tomträtten till fastigheten Hamnvakten 7 som bolagsförsäljning i tjänsteutlåtande som beslutades om i Micasa Fastigheters styrelse 2019-02-07. Bilaga 1.

Ärendet

I samarbete med Stockholms Stadshus AB och Svefa har bolaget valt ut en köpare av samtliga aktier i Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB som innehåller tomträtten Hamnvakten 7 med adressen Katarina Bangata 80 på Södermalm. Val av köpare har skett genom att ett prospekt över tomträtten med informationen om försäljningen har lämnats ut till branschtidningarna Fastighets Världen och Fastighets Nytt samt riktade inbjudningar till presumtiva köpare. Intresset var stort och Micasa Fastigheter fick in 13 indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med 6 budgivare som fick möjlighet att se över sina bud för att det skulle gå att urskilja vilken budgivare som skulle gå vidare i försäljningsprocessen. Den 4 april tecknades ett Letter of Intent med köparen som gav denne ensamrätt att fortsätta arbete med köpet fram till den 10 maj 2019. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 8 maj 2019 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

LANDIA AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd om för närvarande 14 fastigheter i framför allt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter vilket det visat förvaltats väl.

För att genomföra en bolagsförsäljning måste Micasa Fastigheter i Stockholm AB förvärva ett nytt aktiebolag, för detta krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige beslöt den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter i Stockholm kan förvärva 5 aktiebolag för framtida bolagsförsäljningar.



För att köpa ett nytt aktiebolag och bilda ett dotterbolag till Micasa Fastigheter i Stockholm AB behövs ett beslut i Micasa Fastigheters styrelse. Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer att sälja tomträtten Hamnvakten 7 för det skattemässiga restvärdet till det nya dotterbolaget. För att genomföra försäljningen mellan Micasa Fastigheter och dotterbolaget behöver ett beslut fattas i Micasa Fastigheters styrelse.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB kommer därefter att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 18595 AB u.ä.t Hamnvakten 7 i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag för underliggande fastighetsvärdet 548 miljoner kronor. För detta krävs ett beslut i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Beslut kan tidigast ske i kommunfullmäktige 2 september 2019. Överlåtelsen av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten Hamnvakten 7 är planerad till 1 oktober 2019.

Beskrivning av beslutsprocessen

Förklaringar

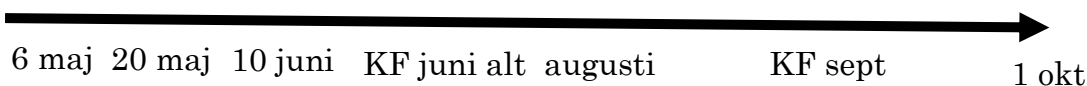
KF	Kommunfullmäktige
KS	Kommunstyrelse
S-hus	Koncernstyrelsen Stadshus AB
M	Micasa Fastigheter i Stockholm AB
AB	Aktiebolaget som säljs
VD	Maria Mannerholm, VD.

Steg i beslutsprocessen

KF	Budget 2019: Micasa Fastigheter ges i uppdrag att avyttra fastigheter.
M	7 Feb – beslut om att påbörja försäljning i Micasa Fastigheters styrelse.
KF	6 maj beslut om förvärv av aktiebolag.
VD	8 maj- Kontraktsskrivning med förbehåll.
M	20 maj beslut om a. förvärv av dotterbolag,



	b. försäljning av tomträtten Hamnvakten7 till dotterbolag, c. försäljning av aktier i dotterbolag till köparen.
S-hus	10 juni beslut i koncernstyrelsen. a. förvärv av dotterbolag, b. försäljning av tomträtten Hamnvakten7 till dotterbolag, c. försäljning av dotterbolagets aktier till köparen.
KS	beslut i Kommunstyrelsen. a. beslut om förvärv av dotterbolag, b. försäljning av tomträtten Hamnvakten7 till dotterbolag, c. försäljning av aktier i dotterbolag till köparen.
KF	KF –beslut. Laga kraft.
AB	Tillträde 1 okt.



Aktieöverlåtelseavtalet som tecknas den 8 maj 2019 innehåller villkor på beslut som ska fattas för att avtalet skall vara gällande. Uppfylls inte dessa villkor före den 31 december 2019 upphör avtalet enligt avtalets bestämmelser. Nedan följer dessa villkor.

- 4.1. *Detta Avtal kräver för sin giltighet att följande villkor uppfylls:*
- (a) *Styrelsen i Säljaren godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal;*
 - (b) *Styrelsen i Stockholms Stadshus AB godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal;*
 - (c) *Stockholms kommuns kommunstyrelse godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft; och*



- (d) *Stockholms kommuns kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Aktierna, och därmed indirekt Tomträtten, på de villkor som följer av detta Avtal, genom beslut som senare vinner laga kraft.*

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår att tomträtten Hamnvakten 7 försäljs enligt vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande försäljning Hamnvakten 7 (Insyn 20190207)
2. Bolagsordning och styrelseprotokoll
3. Aktieöverlåtelseavtalet med bilagor (**Sekretessbelagt**)