



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-1444/2008
STADSHUS AB DNR 08/315/66
SID 1 (6)
2008-06-16

ÄRENDE 6

Handläggare SLK:
Stefan Prucha, telefon: 08-508 29 027
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758

Till
Kommunstyrelsen och
Koncernstyrelsen

Försäljning av aktierna i AB Stockholm Globe Arena

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande
1. Överlåtelsen enligt aktieöverlåtelseavtal daterat den 5 juni 2008 av samtliga aktier i AB Stockholm Globe Arena (org.nr. 556001-1065), helägt bolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till AEG Facilities Inc., och därav föranledd ändring i bolagsordningen (*bilaga 1*) godkänns,
 2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos AEG med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009,
- B. Koncernstyrelsen föreslås för egen del besluta följande
1. Överlåtelsen och därav föranledd ändring i bolagsordningen (*bilaga 1*) godkänns enl. punkt 1,
 2. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör
VD Stockholms Stadshus AB

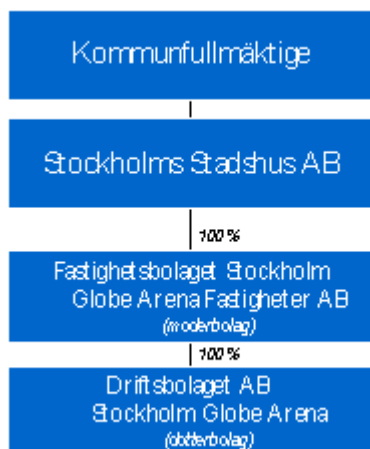


Sammanfattning

För att ytterligare utveckla Stockholm som evenemangsstad har staden undersökt möjligheten att etablera samverkan med internationella partners. Diskussioner har förts med några av världens största evenemangs- och arenaoperatörer. Syftet är att öka verksamheten och utveckla Globenområdet till ett av världens främsta evenemangsområden. En annan viktig målsättning har varit att minska det årliga underskottet i Globenkongressen. Staden har som ett resultat av detta prövat olika upplägg på samarbete. Det är stadsledningskontoret respektive kongressledningens bedömning att det bästa för staden är att sälja evenemangsbolaget och behålla Globens fastighetsbolag.

Bakgrund

Globenkongressen omfattar idag ett fastighetsbolag, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, som är moderbolag i kongressen samt ett dotterbolag AB Stockholm Globe Arena som sköter evenemangs- och driftsverksamheten. Inför försäljningen av evenemangsbolaget har kostnadsfördelningen mellan evenemangsbolaget och fastighetsbolaget omstrukturerats så att de kostnader som härrör sig till evenemangsverksamheten belastar evenemangsbolaget. I övrigt avyttras evenemangsverksamheten inklusive medarbetare m.m.



Två tänkbara köpare har visat intresse, Live Nation Nordic AB och AEG Facilities Inc. En process för att komma fram till vilket av företagen som har den bästa erbjudandet inleddes under hösten 2007.

I april 2008 har Stockholms Stadshus AB fått in bud på Globens evenemangsbolag från dessa två intressenter.

Ärendet

Detta ärende har utarbetats inom stadsdirektörens stab, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.



Det finns tre huvudmotiv för att sälja Globens evenemangsbolag:

1. Utveckla Stockholm som evenemangsstad i enlighet med stadens långsiktiga vision
2. Utveckla och förbättra Globenområdet
3. Förbättra ekonomin i Globenkoncernen

Utveckla Stockholm som evenemangsstad

Stockholms stad har som uttalad målsättning att stärka Stockholm som evenemangsstad. Att skapa en attraktiv stad för boende och besökare genom att utveckla och förbättra förutsättningarna för evenemang i staden och regionen är av central betydelse för att lyckas skapa ett Stockholm i världsklass. Genom försäljningen av Globens evenemangsbolag ges möjlighet att hitta en långsiktig och seriös partner till staden som därmed stärker Stockholms attraktionskraft genom att erbjuda upplevelser av rang.

Ett stort och brett evenemangsutbud är viktigt för en region som vill vara attraktiv för den växande befolkningen som lockas av upplevelser och storstadspuls. Stockholmsregionen upplevs av många som trygg och erbjuder en god livsmiljö, men för att vi ska kunna hävda oss i konkurrensen med andra storstadsregioner måste Stockholm bli mer spännande. En målsättning bör vara att öka utbudet av kultur-, nöjes- och sportevenemang.

Evenemangssektorn har också en betydande utvecklingskraft som kan bli drivande för lokal ekonomisk tillväxt. Besöksnäringen är en av dagens basnäringar och Stockholm är Sveriges största evenemangsstad. Denna ställning är inte en gång för alla given. Den kräver målmedvetna satsningar från både föreningslivet och privata och offentliga aktörer som tillsammans måste hitta en långsiktig evenemangsstrategi. Tillsammans med en ny flerfunktionsarena som planeras strax söder om Globen kan en försäljning av evenemangsbolaget bidra till att Stockholm på sikt kan utvecklas till Norra Europas bästa evenemangsstad.

Utveckla och förbättra Globenområdet

Det finns sedan budget 2007 ett uppdrag till stadens arenabolag, Stockholm Globe Arena Fastigheter AB, att utveckla Globenområdet för att stärka de nuvarande arenornas funktion.

Stadens planer på att uppföra en ny flerfunktionsarena med plats för ca 30 000 åskådare ställer ökade krav på utbudet av evenemang i Globenområdet. Med en internationell aktör i världsklass kan de positiva synergieffekterna av flera arenor



inom samma område och en modern flerfunktionsarena bidra till en spännande utveckling av Globenområdet.

Förbättra ekonomin

AB Stockholm Globe Arena är ett helägt dotterbolag till Stockholm Globe Arena Fastigheter AB. Inför försäljningen av AB Stockholm Globe Arena har en viss omfördelning av kostnadsstrukturen genomförts för att överföra kostnader som direkt härrör sig till evenemangsverksamheten till AB Stockholm Globe Arena.

Koncernen Globe Arena Fastigheter AB går i dagsläget med ett underskott om ca 68 mnkr. Vid en försäljning av AB Stockholm Globe Arena till en internationell operatör kommer underskottet initialt att minska till ca 53 mnkr. En försäljning av evenemangsbolaget får således positiva effekter på Globens och stadens ekonomi. Med en tillväxt i verksamheten kommer underskottet på sikt att reduceras ytterligare i Globe Arena Fastigheter AB.

Tidplan/Processen

Uppdraget med att finna en köpare till Globens evenemangsbolag har genomförts under hösten 2007 och våren 2008. Öhrlings PriceWaterhouseCoopers har anlitats som rådgivare. Två potentiella köpare identifierades och visade intresse för den fortsatta processen, AEG och Live Nation. Indikativa bud från intressenterna lämnades in den 28 januari 2008. Slutliga bindande bud lämnades in den 16 april 2008. I utvärderingen av buden har stadsledningskontoret och koncernledningen i huvudsak analyserat fyra faktorer:

1. Gedigen internationell erfarenhet av drift av arenor
2. Uttalad ambition att utveckla Globenarenorna
3. Engagemang för Stockholm
4. Bra ekonomiskt utfall

Stadsledningskontorets och koncernledningen har bedömt att det bästa budet med störst positiv effekt för staden är budet från AEG. Budet ger det högsta långsiktiga värdet för Stockholms stad och dess invånare.

Köparen Anschutz Entertainment Group (AEG)

AEG har bred erfarenhet av att fungera som arenaoperatör. De har visat på positiva ekonomiska- och innehållsmässiga effekter när de har tagit över arenaverksamheter på andra håll i världen. De har en unik erfarenhet av samarbete med kommunalt ägda arenafastighetsbolag. AEG har redan idag ett nära samarbete med två av de viktigaste hyresgästerna i Globenområdet, Hammarby Fotboll och



Djurgården Hockey. Både Hammarby och Djurgården rekommenderar staden att ingå samarbete med AEG.

AEG har för övrigt omfattande intressen, ägande och kunskaper i att hantera idrottsklubbar och idrottsevenemang i olika delar av världen. Denna kunskap bedömer vi att det är av central betydelse för idrottens utveckling i Stockholm. AEG har därutöver ett stort antal betydande kontrakt med världsartister inom musik- och upplevelseindustrin.

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Globe Arena Fastigheter AB:s samtliga aktier i AB Stockholm Globe Arena överläts till AEG Facilities Inc. Köpeskillingen för AB Stockholm Globe Arena uppgår till 3 mnkr plus tillägg för eget kapital över 6 mnkr enligt balansräkning vid tillträde. Köparen accepterar förändringar i kostnads- och intäktsallokering enligt upprättad pro forma resultaträkning. Detta medför ökade kostnader för AB Stockholm Globe Arena och en resultatförbättring för Globe Arena Fastigheter AB. Ett hyresavtal tecknas mellan parterna där köparen betalar en omsättningsbaserad hyra. Avtalen innebär netto en initial resultatförbättring för Globe Arena Fastigheter AB om ca 13-16 mnkr per år.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ändring av bolagsordning

Inför överlåtelsen måste AB Stockholm Globe Arenas bolagsordning ändras med avseende på paragraferna 10 och 12 enligt *bilaga 1*. De aktuella paragraferna avser hembudsklausul och medgivande från kommunfullmäktige för ändring av bolagsordning och hembud.

Förvaring av 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 Stockholm Globe Arena 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 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.

MBL

MBL-förhandling i bolaget skedde 2008-06-03. MBL-information på koncernnivå sker 2008-06-16.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att en försäljning av AB Stockholm Globe Arena till AEG kommer att stärka Stockholm som evenemangstad. AEG har omfattande intressen, ägande och kunskaper i att hantera idrottsklubbar och idrottsevenemang i olika delar av världen. Denna kunskap bedömer vi att det är av central betydelse för idrottens utveckling i Stockholm. AEG har därutöver ett stort antal betydande kontrakt med världsartister inom musik- och upplevelseindustrin. Affären ger också ökade möjlighet för svenska artister att etablera sig utomlands. Det nya samarbetet med AEG kommer att öka både kvantiteten och kvaliteten på evenemang i Globenområdet och blir därmed en viktig del i strategin för att skapa ett Stockholm i världsklass. Stadsledningskontoret och koncernledningen vill också understryka att förslagen i detta tjänsteutlåtande innebär en påtaglig minskning av underskottet i Globe Arena Fastigheter AB jämfört med nuläget. Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår mot ovanstående bakgrund kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen att godkänna försäljningen av AB Stockholm Globe Arena i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Bilaga

Bolagsordning för AB Stockholm Globe Arena