

Handläggare: Per Blomstrand
Telefon: 08-508 29 244Till
Koncernstyrelsen

Yttrande avseende försäljningen av Centrumkompaniet i Stockholm AB

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Detta utlåtande överlämnas och åberopas som yttrande till lekmannarevisorerna.

Per Blomstrand
Vice VD

Sammanfattning

Stockholms stads lekmannarevisorer har bett Stockholms Stadshus AB att belysa 1) tillämpningen av krav, riktlinjer och kriterier avseende försäljningen 2007 av Centrumkompaniet, 2) om möjligheten fanns att i aktieöverlåtelseavtalet binda köparen Boulton vid vissa investeringar, samt 3) dokumentationen av försäljningsprocessen.

Sammanfattningsvis anför Stockholms Stadshus AB följande som svar till revisorerna:

1. Under beredningen av ärendet utarbetades kriterier/frågeställningar för försäljningsprocessen som sedan tillämpades i det löpande arbetet och som finns dokumenterade. Kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens ledamöter har under processen kunnat ta del även av alla sekretessbelagda dokument för att påverka kriterierna om de så önskat. Genom kommunfullmäktiges beslut att godkänna försäljningen tog fullmäktige också ställning till att försäljningsprocessen genomförts på ett godtagbart sätt.
2. Att för staden ställa krav på att en köpare ska genomföra vissa fastighetsinvesteringar i framtiden innebär att köparen skulle ha behövt kompenseras genom en lägre köpeskilling. Därmed skulle kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning av stadens tillgångar inte uppfyllas och det skulle finnas en betydande risk att detta skulle strida mot kommunallagens regler om förbud för stöd till ett enskilt företag och även EU:s statsstödsregler. Därtill finns ett antal praktiska svårigheter med att i ett avtal definiera vilka investeringar som är befogade om ett antal år, för vilka det redogörs i ärendet.

3. Hela försäljningsprocessen finns väl dokumenterad i sammanlagt sex A4-pärmar. De viktigaste dokumenten (ett s k Information Memorandum och sammanställningar av budgivningarna) är i sig omfattande och har använts som underlag vid olika föredragningar. För att få professionellt stöd i genomförandet och dokumentationen av kommunfullmäktiges beslut på hösten 2006 om en försäljning under 2007 anlätade Stockholms Stadshus AB PricewaterhouseCoopers som huvudrådgivare och Vinge advokatbyrå som juridisk rådgivare, båda med stor erfarenhet av att genomföra fastighetsaffärer.

Ärendet

Det grundläggande motivet för försäljningen var att i enlighet med 8 kapitlet i kommunallagen upprätthålla en god ekonomisk hushållning med kommunens resurser. Genom försäljningen av bolaget frigjordes ca 10 miljarder kronor av skattebetalarnas tillgångar som var bundna i köpcentrumanläggningar.

Dessa medel har därefter istället kunnat användas för investeringar i kommunala kärnverksamheter som skolor och förskolor för barn och unga, trygghetsboenden för äldre, upprustning av bostäder i framförallt miljonprogramsområden samt viktig infrastruktur.

Stockholms stads lekmannarevisorer har bett Stockholms Stadshus AB att belysa 1) tillämpningen av krav, riktlinjer och kriterier avseende försäljningen 2007 av Centrumkompaniet, 2) om möjligheten fanns att i aktieöverlåtelseavtalet binda köparen Boulton vid vissa investeringar, samt 3) dokumentationen av försäljningsprocessen.

Ärendet har beretts i samråd med Stadsledningskontorets juridiska avdelning. Synpunkter har inhämtats från PwC och Vinge advokatbyrå, som var rådgivare i transaktionen.

Försäljningen av Centrumkompaniet har genomförts på motsvarande sätt som vid tidigare försäljningar beslutade av kommunfullmäktige.

Efter att kommunfullmäktige beslutade om att ge Stockholms Stadshus direktiv om att sälja bolaget genomfördes en beredningsprocess, varefter kommunfullmäktige fattade slutligt beslut om en försäljning och i samband med det också tog ställning till huruvida försäljningsprocessen skett på godtagbart sätt.

1) Tillämpningen av krav, riktlinjer och kriterier

I beredningsprocessen utarbetades krav och kriterier som användes och beaktades i försäljningsprocessen. Dessa tillämpades i det löpande arbetet med att genomföra försäljningen och finns redovisade i dokumentationen.

Ledamöter i stadens beslutande organ har alltid tillgång till material, även sådant som är sekretessbelagt för utomstående. I detta ärende har det vid flera tillfällen begärts och lämnats ut handlingar och också genomförts särskilda föredragningar av försäljningsprocessen. Det har således under försäljningsprocessen funnits möjlighet för kommunfullmäktiges ledamöter att lämna synpunkter på riktlinjer och kriterier.

2) Möjlighet att binda köparen vid vissa investeringar

Givet krav på bibehållen affärsmässighet är det inte möjligt att i ett aktieöverlåtelseavtal binda köparen vid vissa investeringar.

En överenskommelse av det slaget skulle innebära att man fråntar köparen den fulla rådigheten över fastigheterna och kommer att behöva kompensera köparen för detta genom en lägre och därmed icke marknadsmässig köpeskilling. Därmed skulle kommunallagens krav på god ekonomisk hushållning av stadens tillgångar inte uppfyllas. Det finns också en betydande risk att detta skulle strida mot kommunallagens regler om förbud för stöd till ett enskilt företag och även EU:s statsstödsregler.

Därtill finns en praktisk problematik avseende att i förhand försöka definiera exakt vilka investeringar köparen ska åta sig att vidta under lång tid framöver. Risken för diskussioner om tolkningar av sådana skrivningar längre fram är betydande. Ett sådant avtal skulle också ha inneburit att staden fått mindre betalt på avtalsdagen utan att veta säkert att köparen kan finansiera de investeringar man avtalat som ska ske ett antal år framåt i tiden.

Detsamma gäller om staden istället för att sälja aktierna i Centrumkompaniet valt att genomföra affären som en fastighetsförsäljning. Även då hade de investeringar som säljaren hade krävt att köparen ska genomföra i framtiden ha behövt regleras i detalj. Dessutom är det inte möjligt, enligt jordabalken, att under en längre tid än två år från den dag då köpekontrakt upprättas göra förvärvets fullbordan eller bestånd beroende av villkor. Två år är en kort tid om avsikten är att styra över den långsiktiga utvecklingen i ett flertal köpcentra. Som ett exempel kan nämnas stadens satsning Järvalyftet, där planerna sträcker sig över en 10-årsperiod.

I den budgivning som genomfördes överträdde köparens bud det näst högsta budet med ca 400 miljoner kronor. Köparen uppfyllde därtill samtliga uppsatta kriterier, redovisade tydliga planer för utvecklingen av respektive centrumanläggning och hade under lång tid byggt upp, utvecklat och förädlat en omfattande fastighetsportfölj av betydande värde. Om staden i det läget hade valt att inte sälja till Boulton hade även då frågan kunnat väckas om försäljningen genomförts i enlighet med kommunallagens regler om god ekonomisk hushållning.

Som konstateras i revisorernas rapport genomfördes affären kort före det att världen drabbades av den värsta finansiella krisen sedan 1930-talet. Som en konsekvens blev det snabbt väsentligt svårare att låna pengar till fastighetsinvesteringar, vilket har inneburit att det stora flertalet fastighetsägare minskat sina investeringar påtagligt 2008-2010.

Kreditgivarna har varken kunnat eller velat låna ut pengar till nya fastighetsinvesteringar, oavsett om det handlat om köp av fastigheter eller upprustning. Bland de finansiella institut som drabbades hårdast av finanskrisen var Lehman Brothers och Royal Bank of Scotland, som båda var finansiärer till Boulton i den aktuella affären. Detta bör beaktas i utvärderingen av vilka investeringar som köparen genomfört sedan affären genomfördes.

3) Dokumentation av försäljningsprocessen

Hela försäljningsprocessen finns väl dokumenterad. De viktigaste dokumenten är en s k Teaser och ett s k Information Memorandum, som tillställdes intressenter med beskrivningar av fastighetsportföljen/bolaget samt frågeställningar/kriterier att besvara i budgivningen, sammanställningar av utvärderingen av inkomna indikativa bud respektive slutbud samt beslutsärenden. Dessa tämligen omfattande och skriftliga dokument har utgjort underlag bl a vid föredragningar och genomgångar, som haft syftet att ge vägledning eller information.

För att kunna utvärdera köparens avsikter inför försäljningen var staden angelägen om att preciserat ta del av köparens uppfattning om utvecklingspotential och visioner för de olika

köpcentrumanläggningarna. Köparen genomförde därför en ambitiös studie i samtliga anläggningar som dokumenterades och presenterades för staden.

Kommunfullmäktiges beslut om försäljning av Centrumkompaniet under 2007 ställde krav på en snabb och effektiv process. Stockholms Stadshus AB anlätade, för att få erforderligt stöd i genomförandet och säkra en professionell och affärsmässig process, rådgivare och experter med den bästa kompetens som finns att tillgå. PricewaterhouseCoopers var huvudrådgivare och Vinge advokatbyrå juridisk rådgivare, båda med stor erfarenhet av att genomföra fastighetsaffärer.

Sammanlagt upptar dokumentationen av affären sex A4-pärmar.

I revisorernas rapport omnämns dokumentationen på ett sätt som skulle kunna uppfattas som kritisk på två punkter:

1. Dels gäller detta redovisningar av försäljningsprocessen, där revisorerna noterar att det inte finns minnesanteckningar. Det kan konstateras att underlagen vid dessa möten varit av rådgivarna upprättade handlingar bl a i form av Information Memorandum samt promemorior bl a avseende indikativa bud och slutbud. Detta framgår även av revisorernas redovisning.

Underlagen har varit skriftliga, tämligen omfattande samt innehållit erforderligt underlag för att ge vägledning och fatta beslut för den fortsatta processen. Härtill har det skett en muntlig föredragning. Därmed bedömdes det inte finnas något behov av ytterligare dokumentation.

2. Dels gäller det frågan om att den finansiella styrkan hos samtliga budgivare inte skulle ha dokumenterats på ett tydligt sätt, men att garantier inhämtats från den slutligt utvalda köparen. Det kan konstateras att det i den promemoria som upprättades efter den slutliga budgivningen finns dokumenterat att samtliga intressenter, som inlämnat slutbud inte har några finansiella förbehåll, vilket innebär att samtliga budgivare bedömts ha en fullgod finansiering.

Analysen och bedömningen av att de intressenter som fanns med i processen hade finansiell styrka att genomföra en affär, gjordes av rådgivarna och på en översiktlig nivå utan krav på skriftliga garantier från kreditgivare. När en köpare slutligen utsetts fick denna helt utifrån normalt förfarande vid den här typen av affärer inkomma med skriftlig dokumentation från sina finansiärer, som garanterade finansiering för genomförande av affären.

Det är kreditgivarna som inför sina beslut har, att utifrån en av köparen upprättad budget, tänkt belåningsgrad, värdering av fastighetsportföljen och andra relevanta faktorer, göra en ekonomisk bedömning av ett förvärv.

Lehman Brothers, som vid tidpunkten för affären var en välrenommerad kreditinrättning, upprättade en skrivelse där man garanterade finansieringen och där det också bl a framgår att banken arbetat tillsammans med köparen i fastighetsprojekt i Europa till ett värde överstigande Euro 1 500 000 000 inkluderande nio fastighetsaffärer i Sverige. Det fanns således även av denna anledning goda skäl för att anta att den finansiella styrkan hos köparen var god.

Bilaga

Granskning av utförsäljningen av Centrumkompaniet i Stockholm AB – Stadsrevisionen, promemoria 2010, nr 8