



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 300-1745/2011
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/88
2011-09-02
SID 1 (6)
ÄRENDE 7

Handläggare SLK:
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Joachim Quiding tfn 08-508 29 535

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Förvärv av fastighetsbolag med tomträtten Kylfacket 4 i Slakthusområdet

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 33,4 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet godkänns.
2. S:t Erik Markutveckling AB får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. S:t Erik Markutveckling budgetjustering för investeringsutgifter om 33,4 mnkr godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111) utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Kylfacket Förvaltning AB utses.
7. Ny bolagsordning för Kylfacket Förvaltning AB, bilaga, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Förvärv av samtliga aktier i Kylfacket Förvaltning AB (org.nr 556566-6111) godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Staffan Ingvarsson
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
vice VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Kylfacket Förvaltning AB är innehavare av tomträtten till fastigheten Kylfacket 4 i Slakthusområdet. Fastigheten är bebyggd med en industribyggnad i två våningar från 1954. Byggnaden totalrenoverades 1999 och uthyrningsbar yta uppgår till 2 218 kvm. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa bolaget Kylfacket Förvaltning AB för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheten om 33,4 mnkr, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtt föreslås ske under hösten 2011 efter godkännande av kommunfullmäktige.

Genom att bli ägare till både mark och byggnader får staden bättre kontroll och styrning inom Slakthusområdet inför planerad utveckling av området, enligt vision Söderstaden 2030. Fastigheten är mycket strategiskt belägen inför områdets kommande utveckling.

Bakgrund

I Stockholms stads vision 2030, ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovsområdet; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser.

Staden äger genom exploateringsnämnden och fastighetsnämnden största delen av marken i Slakthusområdet. Den totala markarean uppgår till cirka 300 000 kvm i Slakthusområdet. Fastighetsnämnden innehar även byggnaderna på ett stort antal fastigheter i området. Stadens totala uthyrbara lokalarea i området uppgår för närvarande till ca 110 000 kvm, inklusive S:t Erik Markutvecklings objekt.

Stockholms stad har genom fastighetsnämnden sedan flera år drivit utvecklingsplaner inom Slakthusområdet och staden har förhandlat om och genomfört vissa strategiska förvärv av fastigheter inom området. Sådana överlåtelse sker numera ofta i bolagsform.

I syfte att förbereda för de eventuella förvärv/försäljningar av fastigheter m.m. som kommer att krävas för utvecklingen i Slakthusområdet, beslutade styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 15 juni 2009 att bilda fem nya dotterbolag under koncernen S:t Erik Markutveckling AB. Därav följer att det är lämpligt att hantera stadens bolag som äger fastigheter i Slakthusområdet på ett samordnat sätt, och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

S:t Erik Markutveckling med dotterbolag äger i dagsläget fyra tomträtter i området. Den 23 maj 2011 godkände Stockholms kommunfullmäktige förvärv av tomträtten till två ytterligare fastigheter i området genom bolagsförvärv. Tillträde till dessa tomträtter kommer ske per den 31/12 2012.

Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena Fastigheter AB har också i uppdrag att utveckla det angränsande Globenområdet, vilket för närvarande pågår, bl a genom byggande av Stockholmsarenan.

Fastigheten Kylfacket 4 har ett mycket strategiskt läge inför områdets kommande utveckling.

Beskrivning av tomträtten Kylfacket 4

Staden äger genom exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är 1 537 kvm.

Tomträttsinnehavare är Kylfacket Förvaltning AB. Fastigheten är en industrifastighet byggd 1954 i två våningar, belägen på Hallmästarvägen 10-12 i Johanneshov. I bottenvåningen finns hyresgästernas verksamhetslokaler, såsom kylrum, frysrum, varumottagning etc. På övre våningen finns huvudsakligen kontor och personalutrymmen.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 218 kvm. För närvarande finns två gällande hyreskontrakt och fastigheten är uthyrd till 100 %. Verksamhetslokalerna bedöms ha hög standard.

Aktieöverlåtelseavtal mm

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 Kylfacket Förvaltning AB. Kylfacket Förvaltning AB har ägt denna tomträtt sedan uppförandet av byggnaden 1958. Bolaget har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta tomträtten. Nuvarande ägare av Kylfacket Förvaltning AB är fyra privatpersoner och ett bolag. Två av säljarna

bedriver verksamhet i lokalen. 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 Kylfacket Förvaltning AB 556566-6111 och därmed tomträtten till fastigheterna Stockholm Kylfacket 4.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 33,4 mnkr.
- Tillträde sker hösten 2011 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 Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 november 2011.

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

Ekonomi

Värdering av tomträtten Kylfacket 4 har utförts av extern värderingsman och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 29 mnkr. Värderingen har genomförts under mars 2011. Vidare har extern teknisk besiktning av fastigheterna utförts, bl a med avseende på underhålls- och miljöstatus.

Vad gäller bolaget Kylfacket Förvaltning AB har finansiell, juridisk och skattemässig granskning gjorts inför förvärvet.

Genom förvärvet erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Fastigheten är mycket strategiskt belägen i närhet av befintliga bostäder och den av staden tidigare förvärvade SL-tomten.

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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

I Stockholms stads vision 2030 ingår utvecklingsplaner för hela Johanneshovs-området; Vision Söderstaden. I denna vision presenteras bland annat förslag på en förlängning av Götgatan, med kommersiella lokaler och nya bostäder i Globenområdet. I visionen ingår även en utveckling av Slakthusområdet med fokus på handel, bostäder och arbetsplatser. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är lämpligt att stadens bolag som äger fastigheter i slakthusområdet hanteras på ett samordnat sätt och då närmast under S:t Erik Markutveckling AB.

Genom att stärka S:t Erik Markutvecklings som fastighetsägare i Globenområdet, erhåller staden en bättre kontroll och handlingsfrihet inför en kommande utveckling i området. Ansvar för genomförandet av visionen för Söderstaden tydliggörs när antalet aktörer inom staden kan begränsas. Målsättningen är att denna utveckling ska bidra till att öka hela Johanneshovs attraktivitet för boende i området, övriga stockholmare och tillresta besökare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer de ekonomiska konsekvenserna av förvärvet som ringa för koncernen S:t Erik Markutveckling AB.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara densamma som i moderbolaget S:t Erik Markutveckling AB.

Bilaga

Ny bolagsordning för *Kylfacket Förvaltning AB*