



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 022-1787/2011
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/89
2011-09-05
SID 1 (6)
ÄRENDE 8

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 tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 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 Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtet 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 279 mnkr godkänns.
 4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 5. Ny styrelse för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, (org nr 556862-8142) utses.
 6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, utses.
 7. Ny bolagsordning för Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), bilaga, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Förvärv av samtliga aktier i Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), godkänns.
 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Staffan Ingvarsson
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
vice VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 är belägna i sydvästra delen av Slakthusområdet. Tomträtterna till fastigheterna innehas av Kungsleden AB. Uthyrningsbar yta uppgår till 25 062 kvm. Fastigheterna är bebyggda med lokaler med kyl- och fryslager, hanteringsytor och kontor. S:t Erik Markutveckling AB föreslås köpa tomträtterna genom förvärv av ett nybildat dotterbolag till Kungsleden, Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet (org nr 556862-8142), för en köpeskilling som uppgår till ett överenskommet värde på fastigheterna om 279 mnkr, med tillägg för bolagets beskattade egna kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde. Tillträde till bolaget och dess tomträtter föreslås ske under december 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. Fastigheterna 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.

Fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 har ett mycket strategiskt läge inför områdets kommande utveckling.

Beskrivning av tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1

Staden äger genom Exploateringsnämnden marken. Tomtarealen är totalt 23 856 kvm.

Tomträttsinnehavare är Kungsleden AB. Det finns en byggnad på respektive tomträtt. Byggnaden på Kylfacket 1 består av en frysdel samt en kontorsdel. Gatuadress är Hallmästarvägen 6 och Kylhusgatan 11. Byggnaden är uppförd på 1950/1960-talet. Kontorsdelen, med entré mot Hallmästarvägen, innehåller kontor för olika hyresgäster i fyra våningar. Kontoren bedöms ha normal till god standard.

Kylrummet 1 har adress Hallmästarvägen 1-5 och Hallvägen 38 i Johanneshov. Fastigheten består av en frysdel samt en kontorsdel. Huvuddelen av byggnaden är uppförd på 1970-talet. Kontoren är belägna mot Boskapsvägen i fyra våningar. Högst upp ligger en restaurang. I jämförelse med Kylfacket 1 bedöms kontoren i Kylrummet 1 ha en något lägre standard.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 25 062 kvm. För närvarande finns två hyresgäster, varav en hyresgäst hyr merparten av ytorna. Fastigheterna är fullt uthyrda. Hyresgästen är ansvarig för samtliga drift- och underhållskostnader.

Lokalerna består av kyl- och fryslager, hanteringsytor samt kontor. Storleken på respektive yta har uppskattats till 55 % kyl- och fryslager, 20 % hantering och 25 % kontor.

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 ett nybildat bolag, Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet. Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, kommer senast på tillträdesdagen köpa tomträtterna till de aktuella fastigheterna av Kungsleden AB. 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 Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB Kylfacket/Kylrummet, som senast på tillträdesdagen kommer äga tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 i Stockholm.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 279 mnkr.
- Tillträde sker under december 2011 efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisorer.
- 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. Förvärvet är också villkorat av godkännande av Kungsledens AB:s styrelse.

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

Ekonomi

Värdering av tomträtterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1 har utförts av extern värderingsman och bedömt marknadsvärde uppgår till ca 265 mnkr. Värderingen, som bl a tar hänsyn till läge, hyresnivåer och fastighetens standard, har genomförts under mars 2011. Vidare har en extern teknisk besiktning av fastigheterna utförts, bl a med avseende på underhålls- och miljöstatus. Dessutom har finansiell och skattemässig granskning genomförts.

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 genererar med nuvarande finansieringsförutsättningar ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning för förvärvet blir resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling positivt. På längre sikt blir det ekonomiska utfallet beroende av i vilken takt staden beslutar utveckla området.

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 på kort sikt de resultatmässiga konsekvenserna av förvärvet som ringa för koncernen S:t Erik Markutveckling AB. De ekonomiska konsekvenserna på längre sikt blir beroende av i vilken takt staden väljer att utveckla området. Avtalet ger staden rådighet över den fortsatta utvecklingen och säkerställer att en ändrad markanvändning kan ske.

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 Goldcup 6944 AB, under namnändring till Fastighets AB
Kylfacket/Kylrummet