

Handläggare

Stadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastighetsbolaget Martin Olsson Fastigheter AB, med Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8

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 Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring), org nr. 556027-2972 och därmed tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8, baserat på underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns.
 2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.
 3. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 4. S:t Erik Markutvecklings lånelimit utökas med 605 mnkr för att genomföra förvärvet.
 5. Ny styrelse för Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring); org nr 556027-2972 utses.
 6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring) utses.
 7. Ny bolagsordning för Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring) godkänns (bilaga 5).
 8. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring), org nr. 556027-2972 och därmed tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8, baserat på underliggande

- fastighetsvärde om 605 mnkr och på övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet, godkänns.
2. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut får S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra köpen samt teckna erforderliga avtal.

Lars Rådch
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling föreslås förvärva fyra tomträtter: Postgården 2 och 4 och Vasslan 4, samtliga belägna i Årsta och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden.

Ett förslag till aktieöverlåtelseavtal har tagits fram avseende förvärvet av samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB med de fyra tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av ett slutligt godkännande av kommunfullmäktige senast den 2 november 2015.

Syftet med förvärvet är att få en större rådighet över marken vid utbyggnaden av Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden och bidra till bostadsmålet. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att S:t Erik Markutvecklings förvärv möjliggör ett värdefullt tillskott av hyresrätter främst i söderort, men även i Norra Djurgårdsstaden, vilket är i linje med ägardirektiven.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling föreslås förvärva fyra tomträtter: Postgården 2 och 4 och Vasslan 4, belägna i Årsta och Ängsbotten 8 i Norra Djurgårdsstaden, med totalt ca 34 000 m² uthyrbar area. Mark och byggnader är uthyrda för verksamhet inom i huvudsak partihandel och en större lokal är uthyrd till dagligvaruhandel.

Tomträtterna Postgården 2 och 4 är belägna strax väster och direkt angränsande till det planerade utvecklingsområdet på Årstafältet. I Norra Djurgårdsstaden har flera nyproduktionsprojekt redan påbörjats direkt intill tomträtten Ängsbotten 8, i Norra Djurgårdsstadens södra delar.

Ett förslag till aktieöverlåtelseavtal har tagits fram avseende förvärvet av samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB med de fyra tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr. Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av ett slutligt godkännande av kommunfullmäktige senast den 2 november 2015.

Försäljningsprocessen skedde genom ett anbudsförfarande via en fastighetsrådgivare. Intresset bland potentiella köpare har varit stort. Efter att S:t Erik Markutveckling lämnat ett indikativt bud inbjöds bolaget i juni att gå vidare i processen och ta del av ett omfattande informationsmaterial om bolag och tomträtter samt möjlighet att besiktiga fastigheterna och bolaget. S:t Erik Markutveckling har med stöd av externa rådgivare noga granskat bolag och tomträtter ur teknisk, juridisk, ekonomisk och skattemässig synpunkt. Värdering av tomträtten Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 har utförts. Samråd har skett med stadsbyggnads- och exploateringskontoren vad gäller framtida stadsutveckling.

Aktieöverlåtelseavtal

Fastighetsförvärvet föreslås ske genom förvärv av aktiebolaget Martin Olsson Fastigheter AB och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram. Förslaget till avtal innebär att Stockholms stad genom dess bolag S:t Erik Markutveckling köper aktierna i Martin Olsson Fastigheter AB, org nr: 556027-2972 (under namnändring) som är ägare till tomträtten till Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl.a. följande:

- S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Martin Olsson Fastigheter AB (under namnändring) org nr: 556027-2972 och därmed tomträtten till fastigheterna Stockholm Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr.
- 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 mm.
- Fram till tillträdesdagen förbinder sig säljaren att vidta sedvanliga åtgärder beträffande förvaltning av bolaget och tomträtterna samt tillse att tomträtterna är fullvärdesförsäkrade.

- Bolaget har en anställd person, på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende behörighet, aktier, bolaget, tomträtter, anställda, skatter. På förslag av säljaren och mot bakgrund av att säljaren kommer avvecklas föreslås att S:t Erik Markutveckling tecknar en särskild garantiförsäkring.
- Tillträde sker efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- Bolagets befintliga banklån löses av S:t Erik Markutveckling på tillträdesdagen.
- Bolagets firma ändras till ett namn som inte innehåller ”Martin Olsson”.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 2 november 2015.
- Avtalet villkoras av att S:t Erik Markutveckling AB kan träffa ett avtal om garantiförsäkring.

Tidplan

Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 2 november 2015 och som senare vinner laga kraft. Tillträde till aktierna ska äga rum den 23 november 2015 eller, om det är en senare dag, den dag som infaller tio bankdagar efter den dag samtliga villkor i avtalet är uppfyllda.

Ekonomi

Överenskommelse har träffats om ett förvärv baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 605 mnkr. Fastighetsvärdet är högre än marknadsvärdet för pågående markanvändning (dvs. partihandel och logistik), men kan motiveras - dels utifrån att det skett ett anbudsförfarande på dagens fastighetsmarknad med låga räntor och stor efterfrågan på välbelägna, större objekt, dels tillkommande byggrättsvärde och möjlighet att bygga ca 500 lägenheter på fastigheterna Postgården 2 och 4 och 100 lägenheter på Ängsbotten 8.

Det förvärvade bolagets verksamhet antas generera ett överskott. Trots den finansiella kostnad som belastar S:t Erik Markutveckling till följd av nyupplåning för förvärvet bedöms resultatet för koncernen S:t Erik Markutveckling påverkas positivt fram till dess att exploateringen inleds.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Syftet med förvärvet är att få en större rådighet över marken vid utbyggnaden av Årstafältet och Norra Djurgårdsstaden och bidra till bostadsmålet. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att S:t Erik Markutvecklings förvärv möjliggör ett värdefullt tillskott av hyresrätter främst i söderort men även i Norra Djurgårdsstaden, vilket är i linje med ägardirektiven.

Efter tillträdet av bolaget Martin Olsson Fastigheter AB kan de fyra tomträtterna överlåtas till S:t Erik Markutvecklings vilande dotterbolag Stockholm Norra Station AB och bolaget Martin Olsson Fastigheter AB skulle därefter kunna likvideras. Förvärvet av de fyra tomträtterna renodlas därmed. S:t Erik Markutveckling får utreda och överväga denna fråga. Tomträtterna Postgården 2 och 4, Vasslan 4 och Ängsbotten 8 blir ett väsentligt tillskott bland S:t Erik Markutvecklings fastighetsägande dotterbolag.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att de bör vara desamma som i S:t Erik Markutvecklings övriga dotterbolag.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, förvaras på Stockholms Stadshus AB:s kontor, och kommer att finnas tillgängligt för ledamöter i koncernstyrelsen, ledamöter i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för S:t Erik Markutveckling den 8 juli 2015.
2. Aktieöverlåtelseavtal mellan MMB Holding AB och S:t Erik Markutveckling (SEKRETESS)
3. Förslag ny bolagsordning Martin Olsson Fastigheter (under namnändring)