



Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 0850829261

Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs tomträtt Sveaborg 6 i Akalla genom bolagsförsäljning

Förslag till beslut

- A.** Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
 2. Goldcup 25703 AB:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
 3. Begränsningen i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017) bolagsordning § 14 (bilaga 5), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Fastighets AB Konkret AB org.nr 559233-9732 tillträder aktierna i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB (org.nr 559255-4017). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

- B.** Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 till Goldcup 25703:s, u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017).
2. Goldcup 25703 AB:s u.ä.t Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB, (org. nr 559255-4017) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Konkret, (org. nr 559233-9732) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 om 245,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
3. Besluten justeras omedelbart.

Sammanfattning

I oktober 2019 tog Micasa Fastigheter i Stockholm ABs (Micasa Fastigheter) styrelse ett inriktningsbeslut att sälja tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 i en bolagsförsäljning. Detta som ett led i bolagets uppdrag att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångssättet på marknaden då det ger det bästa ekonomiska utfallet och möjliggör att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 245,5 mnkr för samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Bakgrund

Micasa Fastigheter har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet.

Som en följd av detta beslutade styrelsen för Micasa Fastigheter den 17 oktober 2019 att ge VD i uppdrag att avyttra tomträtten Sveaborg 6 i Akalla i en bolagsförsäljning och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling.

AB Svenska Bostäder byggde 1975 de två huskropparna på tomträtten Sveaborg 6. Byggnaderna består av 13 våningar, vilka binds samman av låghusdelar som bildar en fyrkant med skyddad innergård. Fastighetens totala yta uppgår till 25 000 kvm, med en uthyrbar yta om 16 000 kvm exkl garage och källarförråd.

Tomträtten överfördes från AB Svenska Bostäder till Micasa Fastigheter 2008, i samband med den översyn och renodling som skedde av stadens fastighetsbestånd. Verksamheterna i huset utgjordes till störst del av verksamheter med övervägande vård för äldre, vilket skulle ägas och förvaltas av Micasa Fastigheter. Under 2008 utgjordes verksamheterna främst av servicehus, socialpsykiatriskt stödboende och vård- och omsorgsboende med stadsdelsnämnden som hyresgäst. Idag innehåller de främst seniorboende, särskild bostad i form av genomgångsbostäder, hyresbostäder och studentboende. Byggnaderna kommer succesivt fortsätta att tomställas i och med att Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd helt kommer lämna byggnaderna under året.



Sveaborg 6. Källa: Svefa AB

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Försäljningsprocess

Micasa Fastigheter har i samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsult Svefa valt ut en köpare av tomträtten till

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Processen med att söka efter en lämplig köpare har skett genom att ett prospekt över fastigheten har skickats till tidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samt att riktade inbjudningar har gjorts till presumtiva köpare. Intresset har varit stort och Micasa Fastigheter fick fem stycken indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med en budgivare som fick exklusiv rätt att förhandla fram till den 19 maj 2020. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 19 maj 2020 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

Bolagsförsäljning

Beslutet om att sälja tomträtten till fastigheten i bolag beslutades i samband med inriktningsbeslutet om försäljningen oktober 2019. Anledningen till en bolagsförsäljning är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet och dels för att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

För att genomföra en bolagsförsäljning behöver Micasa Fastigheter förvärva ett nytt aktiebolag. Kommunfullmäktige beslutade den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter har möjlighet att förvärva fem aktiebolag för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv.

För att möjliggöra ytterligare försäljningar föreslås i ett särskilt ärende att ett av bolagen förvärvas i form av ett dotterbolag, med därtill hörande dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett dotterbolag. Detta dotterbolag kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster vilket ger dotterbolaget och därmed Micasa Fastigheter ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Sveaborg till det nya dotterbolaget i Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB (bilaga 4). Därefter kommer det föreslagna holdingbolaget att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag Fastighets AB Konkret för ett fastighetsvärde om 245,5 mnkr.



Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten är planerad till 1 november 2020.

En bolagsförsäljning innebär att den realisationsvinst som genereras inte får delas ut till ägaren enligt lagen om allmännyttiga bolag.

Köparen

Landia AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd i framförallt Stockholms- och Mälardalsregionen. 2018 förvärvade Landia AB tomträtten Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter och under 2019 förvärvade Landia AB tomträtten Hamnvakten 7 på Södermalm samt i år fastigheten Byholmen 2 av Micasa Fastigheter. Förvaltningen av dessa fastigheter har fungerat väl sedan Landia AB tog över.

Landia AB är ett privatägt fastighetsbolag som förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm. Bolaget ägs och drivs av dess grundare. Landia AB ser detta förvärv av Sveaborg 6 som ett komplement till deras bestånd med hyresrätter.

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet som tecknades den 19 maj 2020 är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast 31 december 2020 förfaller avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ekonomi

Försäljningen av samtliga aktier i Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB sker till ett överenskommet fastighetsvärde om 245,5 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån (motsvarande bokfört värde) och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 156 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommit fastighetsvärde (mnkr)	245,5
Lösen lån (mnkr)	- 65,0
Avdrag latent skatt (mnkr)	- 18,7
Stämpelskatt (mnkr)	- 5,8
Preliminär köpeskilling (mnkr)	156,0

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av fastigheten som redovisas i detta ärende utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv, att avyttra de fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolaget.

Försäljningen av Sveaborg 6 ger bolaget ett betydande ekonomiskt tillskott. De finansiella förutsättningarna för att genomföra planerade investeringar de kommande åren ökar, både för underhåll och renoveringar i befintligt bestånd men även nyproduktion. Med tanke på att Micasa Fastigheter står inför stora investeringar de kommande åren är stadsledningskontorets och koncernledningens bedömning att de positiva ekonomiska konsekvenserna av affären är nödvändiga för den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investeringsbehov. Vidare minskar såväl bolagets som koncernens skuldsättning till följd av genomförd försäljning.

Sammantaget anser stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträtten till fastigheten Sveaborg 6 kan godkännas enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS)
2. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Sveaborg
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Sveaborg
4. Tjänsteutlåtande Stockholms Stadshus AB, Förvärv av bolag
5. Bolagsordning Goldcup 25702 AB u.ä.t Sveaborg 6 i Stockholm AB.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-08-14
Krister Schultz, Vvd	2020-08-14