

Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2019-11-06
Ärende 4
DNR: 2019-00421

Handläggare: Josefina Erenius
Telefon 08-508 461 39

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

SEKRETESS

Avyttring av utbildningsfastigheter med privata verksamhetsutövare till Samhäll 55 AB org.nr 559115-3365

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 14 oktober 2019 att förvärva bolag och förvärvar Goldcup 19241 AB u.ä.t Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).
2. Försäljning av tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm



Rörsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamyntet 2 till dotterbolaget Goldcup 19241 u.ä.t. Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.

3. Försäljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 19241 AB u.ä.t Freja Fastigheter i Stockholm AB (org.nr 559217-9187) till Samhäll 55 AB org.nr 559115-3365, helägt koncernbolag till SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174, med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421 500 000 kronor och övriga villkor som anges i utkast till aktieöverlåtelseavtalet, (bilaga 3) godkänns.
4. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
5. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, föreslår att koncernstyrelsen Stockholm Stadshus AB föreslår Stockholms kommunfullmäktige besluta följande.
 - Styrelse och suppleanter för Goldcup 19241 AB u.ä.t Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) utses.
 - Lekmannarevisor och suppleant för denne i Goldcup 19241 AB u.ä.t. Freja Fastigheter i Stockholm AB (org nr. 559217-9187) utses.
 - Bolagsordning för Goldcup 19241 AB u.ä.t. Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) godkänns.
 - Begränsningen i Goldcup 19241 AB u.ä.t. Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) bolagsordnings §14 (bilaga 2), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Samhäll 55 AB org.nr 559115-33654, helägt koncernbolag till SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174, tillträder aktierna i Goldcup 19241 AB u.ä.t Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
 - SISAB:s VD verkställer uppdrag från kommunfullmäktige den 14 oktober 2019 att förvärva bolag och förvärvar dotterbolaget Goldcup 19241 AB u.ä.t Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).
 - SISAB får i uppdrag att sälja tomträtterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamyntet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby

26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödby 1, Stockholm Våldö 6, Stockholm Gullpigan 1, Stockholm Munsö 1 och Stockholm Birkamytet 2 till dotterbolaget Godcup 19241 u.ä.t. Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187).

- SISAB säljer samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 19241 AB u.ä.t Freja Fastigheter i Stockholm AB (org. nr 559217-9187) till Samhäll 55 AB org.nr 559115-3365, helägt koncernbolag till SBB Norden AB (publ) org.nr 559053-5174, med ett försäljningspris baserat på ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt 421 500 000 kronor och övriga villkor som anges i utkast till aktieöverlåtelseavtalet, (bilaga 3) godkänns.
- SISAB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

6. Ärendet justeras omedelbart.

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

VD fick den 29 maj 2019 i uppdrag att genom en försäljning av bolag avyttra 23 tomträtter med privata verksamhetsutövare. SISAB återkommer härmed med förslag på köpare och köpeskilling. Försäljningen sker genom paketering i bolag dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet och dels för att ha möjlighet att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Föreliggande ärende beskriver vidare fortsatt försäljnings- och beslutsprocess.

Bakgrund

SISAB har tillsammans med ramavtalade fastighetskonsulter, Svefa, arbetat fram en fastighetsportfölj som i enlighet med stadens ägardirektiv inte är av strategisk vikt för stadens egen verksamhet och därför möjlig att avyttra. Fastigheterna består av förskolor och skolor med privata verksamhetsutövare.

Portföljen är sammansatt utifrån verksamhetsutövare men också med hänsyn till geografiskt läge, i syfte att skapa en attraktiv förvaltningsenhet. Respektive verksamhetsutövare har erbjudits möjlighet att inkomma med bud på de fastigheter där de bedriver sin verksamhet.

Fastigheterna har en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 17 225 kvm. Samtliga objekt är upplåtna med tomträtt genom exploateringskontoret vilket innebär att staden även fortsättningsvis kommer att ha rådighet över marken.

Se även bilaga 1.

Ärende

I enlighet med beslut per den 29 maj 2019 inledde SISAB under våren 2019 tillsammans med Svefa en försäljningsprocess av fastighetsportföljen. Intresset för portföljen har varit stort och totalt inkom 20 indikativa bud. Efter utvärdering av samtliga bud valde SISAB att teckna en avsiktsförklaring med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB). Under oktober genomförde SBB en sedvanlig due diligence och bolagen har efter detta gemensamt arbetat fram ett utkast till aktieöverlåtelseavtal (bilaga 3). Samhäll 55 AB är ett helägt koncernbolag till SBB i Norden AB.

SBB äger, utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter i fyra nordiska länder. Bolaget har en långsiktig förvaltningsstrategi och har som målsättning att vara en långsiktig partner till den offentliga sektorn i Norden.

Försäljningen sker genom paketering av samtliga fastigheter i bolag för att kunna optimera det ekonomiska utfallet och även för att ha möjlighet att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Avtalet

Aktieöverlåtelseavtalet är för sin giltighet villkorat av beslut i koncernstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast den 31 december 2020 förfaller avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Överlåtelse av aktierna och tillträde till tomträtterna är planerat till den 1 april 2020. I enlighet med avtalet ska köparens ägande av tomträtterna vara långsiktigt och i samband med tillträdet till tomträtterna ska SBB erbjuda respektive hyresgäst en möjlighet att förlänga befintligt hyresavtal med 10 år på oförändrade villkor.

Se även bilaga 3.

Tidplan fortsatt process

November 2019

- 6 november - beslut om avyttring i SISAB:s styrelse. VD får i uppdrag att genomföra försäljningen och teckna erforderliga avtal.
- 6 november - SISAB och SBB tecknar aktieöverlåtelseavtal villkorat av vidare beslut inom kommunkoncernen

December 2019

- 9 december - beslut om försäljning i koncernstyrelse

Januari 2020

- Slutet av januari 2020 - beslut om försäljning i kommunfullmäktige

April 2020

- 1 april 2020 - preliminär tillträdesdag

Bolagets analys och bedömning

SISAB bedömer att föreliggande avyttring av utbildningsfastigheter med privata verksamhetsutövare ligger i linje med bolagets ägardirektiv för 2019. Intresset för portföljen har varit stort och överenskommet fastighetsvärde ligger över förväntad prisnivå. SISAB bedömer vidare att SBB i Norden AB kommer att vara en långsiktig ägare av tomträtterna vilket bland annat säkerställs genom SBB:s erbjudande till respektive hyresgäst om möjligheten att förlänga befintligt hyresavtal på oförändrade villkor i 10 år.

En försäljning till SBB i Norden AB till ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 421 500 000 kronor ger ett nettovärde om cirka 395 000 000 kronor.

Fastigheternas sammanlagda bokförda värde kommer per tillträdesdagen att uppgå till cirka 101 500 000 kronor.

Paketering & bolagsförsäljning	kr
Stämpelskatt	18 900 000
Avdrag för latent skatt	8 000 000
Summa	26 900 000
Nettovärde	394 600 000

SISAB föreslår att tomrätterna Stockholm Sländtrissan 1, Stockholm Birkamytet 3, Stockholm Spjutspetsen 1, Stockholm Stora Ängby 23, Stockholm Stora Ängby 24, Stockholm Stora Ängby 26, Stockholm Skäddan 1, Stockholm Klarinetten 20, Stockholm Siken 22, Stockholm Klacken 2, Stockholm Randers 1, Stockholm Brudhandsken 12, Stockholm Platåskon 4, Stockholm Videörten 50, Stockholm Skogsplanteringen 4, Stockholm Renfanan 30, Stockholm Rørsoppen 12, Stockholm Bönemannen 3, Stockholm Rödby 1, Stockholm Våldö 6, försäljs till SBB i Norden AB (publ) org.nr 559053-5174 i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SISAB:s avdelning för fastighetsutveckling.

Bilagor

- *Bilaga 1, Tjänsteutlåtande - Avyttring av utbildningsfastigheter med privata verksamhetsutövare 190529 med bilagor*
- *Bilaga 2, Bolagsordning och styrelseprotokoll*
- *Bilaga 3, Utkast aktieöverlåtelseavtal*