

Handläggare
Åsa Wigfeldt 08-508 299 22

Till
Styrelsen

Förvärv av bolaget Orvaus Mitt i Hamnen AB från Orvaus AB

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna förvärvet av Orvaus Mitt i hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 och besluta att överlåta aktieöverlåtelseavtalet till holdingbolaget X under bildande samt uppdra åt holdingbolaget X att förvärva samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB enligt ingånget aktieöverlåtelseavtal varvid holdingbolaget X:s VD ska få i uppdrag att teckna erforderliga handlingar, träffa övriga avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet.
- att godkänna att S:t Erik Markutveckling går i borgen såsom för egen skuld för holdingbolag X samtliga skyldigheter under aktieöverlåtelseavtalet ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 och uppdra åt VD i S:t Erik Markutveckling att underteckna borgensåtagandet samt vidta de övriga åtgärder som erfordras för att överlåta aktieöverlåtelseavtalet till holdingbolag X samt teckna borgen.
- att till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt lekmannarevisor och suppleant i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, föreslå personer angivna i bilaga 2.
- att för egen del godkänna bolagsordning för Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt bilaga 3.
- att under förutsättning av KFs godkännande:
- att finansiering sker genom upplåning från staden till gällande villkor
- att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:

- att ○ S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036.
- att ○ S:t Erik Markutveckling AB:s överlåtelse av aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 till S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag X och holdingbolag X inträde i aktieöverlåtelseavtalet samt förvärv av aktierna i enlighet med detta godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att överlåta aktieöverlåtelseavtalet till holdingbolag X samt att uppmana S:t Erik Markutveckling AB att i sin tur ge holdingbolag X i uppdrag att inträda i aktieöverlåtelseavtalet och förvärva samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036.
- att ○ S:t Erik Markutveckling AB:s lämnande av borgen såsom för egen skuld för holdingbolag X samtliga skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtal ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att teckna borgen.
- att ○ Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utses personer angivna i bilaga 2 och Stockholms Stadshus AB uppmanas att uppmana S:t Erik Markutveckling att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse angivna personer.
- att ○ Till lekmannarevisor och suppleant i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse personer angivna i bilaga 2 och Stockholms Stadshus AB uppmanas att uppmana S:t Erik Markutveckling att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse angivna personer.
- att ○ Bolagsordning för Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt bilaga 3 godkänns.
- att ○ S:t Erik Markutvecklings lånelimit utökas med 185 mnkr för att genomföra förvärvet
- att ○ Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor

Sammanfattning

Exploateringskontoret kontaktade S:t Erik Markutveckling (S:t Erik) i början av november 2020 med information om att den bebyggda tomträtten Hamburg 3 i Värtahamnen var ute till försäljning och bad S:t Erik att utreda förutsättningarna för ett förvärv.

Innehavare av tomträtten är Orvaus Mitt i Hamnen AB org. nr 556891-5036. Försäljningen ska ske genom en bolagsöverlåtelse. Säljare är bolaget Orvaus AB, org. nr 556294-3604.

S:t Eriks styrelse behandlade ärendet den 23 november 2020 och gav VD i uppdrag att teckna avsiktsförklaring och genomföra en due diligence i avsikt att förvärva det fastighetsägande bolaget.

S:t Erik har därefter genomfört en sedvanlig due diligence. En bedömning av teknik och miljö samt en juridisk och ekonomisk granskning av tomträtten är genomförd tillsammans med en finansiell och skattemässig genomgång av Bolaget.

Aktieöverlåtelseavtal har tagits fram. S:t Erik föreslås förvärva samtliga aktier i Orvaus ABs helägda dotterbolag Orvaus Mitt i Hamnen AB och därmed indirekt tomträtten till Hamburg 3. Köpeskillingen är baserad på ett underliggande fastighetsvärde på 185 mnkr.

Beskrivning av Hamburg 3

Fastigheten Hamburg 3 ligger i Värtan/Frihamnen med adress Hamburgsvägen 6 m fl. Fastigheten har en areal på 1 607 kvm och är upplåten med tomträtt. Den årliga avgälden uppgår till 1 250 kkr. fram till nästa reglering den 1 april 2028. Tomträttsinnehavare är Orvaus Mitt i Hamnen AB. På fastigheten finns en byggnad i fyra våningar för kontor, konferens och restaurang. Byggnaden uppfördes 1980, en större renovering och tillbyggnad utfördes 2008. Taxeringsvärdet uppgår till totalt 124 000 kkr.



Byggnaden är uppförd med betongstomme som står på platsgjuten betongplatta på mark. Fasaden är putsad med inslag av fönsterband runt hela byggnaden och mindre yta av plåt. Översta våningen som är byggd 2008 har stora glaspartier. Byggnaden värms med fjärrvärme.



Byggnadstekniskt är fastigheten generellt i normalt skick och vid besiktningen upptäcktes endast mindre behov av underhåll. Obligatoriska myndighetsbesiktningar är inte genomförda. Det finns inga miljöfarliga verksamheter på fastigheten. Fastigheten ligger i ett område där det historiskt funnits oljecisterner och marken i området är förorenad.

Den uthyrningsbara arean upp går till 5 039 kvm, varav 3 705 kvm är vakant. Byggnaden har två hyresgäster och den totala hyresintäkten uppgår per 2020 till drygt 4 mnkr, inkl. kompensation för fastighetsskatt om ca 340 tkr. Fram till och med 2023-08-31 utgår en hyresrabatt för Newton med ca 1 240 kkr. per år. Momsgraden i fastigheten är 100 %. Båda hyresgästerna har avstått besittningsskydd till förmån för en framtida utveckling av fastigheten.

Hyresgäst	Lokaltyp	Area kvm	Hyra		Löptid t o m	U/F
			kkkr.	kr/kvm		
Catering Club Sweden AB	Restaurang	230	460	1 999	2021-12-31	6/6
Newton	Kontor	1 104	3 575	3 238	2029-08-31	9/36
Totalt		1 334	4 035	3 025		

Exploateringskontorets överväganden

Värtahamnen ingår i stadens stora utvecklingsprojekt Norra Djurgårdsstaden. Planering pågår och arbeten i det aktuella området planeras starta 2025. Exploateringskontoret ser många fördelar med ett förvärv. Ett förvärv ger möjligheter till bättre planering och utveckling utan att staden behöver vara beroende av en extern tomträttsinnehavare. Exploateringskontoret ser också fördelar med att kunna samplanera stadens mark med dels byggnaden ”Skeppet” på Södra Hamnvägen, dels den obebyggda fastigheten Hamburg 2 som nu är parkeringsyta vilka exploateringsnämnden redan äger

Utöver att ett förvärv ger större möjligheter för staden att kunna planera byggrätter för kontor och bostäder så tätt och ekonomiskt som möjligt tillsammans med den mark staden redan äger, så kan stadens ägande av Hamburg 3 vara en möjlig lösning för en skola. En skola har kommit in sent i planeringen och är idag planerad i några av kvarteren vid Södra Kajen. Även andra platser på Östermalm finns med i diskussionen med utbildningsförvaltningen och SISAB. Byggrätter inom kvarteren vid Södra Kajen har genom sitt läge vid vattnet ett högt byggrättsvärde för bostäder, medan en skola skulle ge låga intäkter genom en tomträttsupplåtelse. Att flytta skolan till området vid Hamburg 3 skulle innebära att planerade bostäder i kv. Hamburg försvinner, men inte mer än det som istället kan tillkomma i kajkvarteren. Som en följd av den ökade rådigheten skulle antalet lägenheter kunna öka med ett hundratal vilket skulle öka inkomsterna i projektet med i storleksordningen 300 mnkr.

Även frågan om bangårdens avveckling kan gynnas av att staden själv äger frågan om Hamburg 3. Ett utfall av Trafikverkets utredningar om nedläggningen av den bangård som ligger längs Södra Hamnvägen, mitt emot kv. Hamburg, kan vara att spår måste vara kvar i viss utsträckning. Att då kunna hantera trafik och gatusektioner genom att tänka bort delar av Hamburg 3 kan bli viktigt för att inte ytterligare försena tillkomsten av de ca 1 000 lägenheter som markkavitsats och planeras i södra delen av Värtahamnen. Dessa är beroende av att trafikeringen till området löses, antingen genom att bangården flyttas eller på annat sätt.

Aktieöverlåtelseavtal

Orvaus AB, org.nr 556294-3604, (Säljaren) är ett privatägt investeringsbolag med bolagsinnehav inom industri, fastigheter och finans. Tomträtten Stockholm Hamburg 3 innehas av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, (Bolaget). Ett sedvanligt aktieöverlåtelseavtal undertecknades den 23 december 2020 enligt vilket S:t Erik Markutveckling AB föreslås förvärva samtliga aktier i Bolaget. S:t Erik har rätt att fram till och med tillträdesdagen byta köpande bolag till det nya holdingbolag som inom kort ska förvärfvas till koncernen förutsatt att S:t Erik Markutveckling går i borgen för sådant bolags samtliga skyldigheter enligt Avtalet.

Överenskommelsen har träffats om en köpeskilling baserat på ett underliggande fastighetsvärde på 185 mnkr. Det är något högre än det initialt lämnade budet om 175 mnkr. Sex olika aktörer, inklusive S:t Erik Markutveckling AB, inkom med skarpa bud varav två budgivare med ett högre bud än S:t Erik. S:t Erik gavs då möjlighet till revidering av budet och trots att det reviderade budet inte var högst valde Säljaren att acceptera detta.

Aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) som är sekretessbelagt, kommer förvaras på Stockholms Stadshus ABs kontor och kommer på sedvanligt sätt finnas tillgängligt för ledamöter i Stockholms Stadshus AB, ledamöter i kommunstyrelsen och ledamöter i kommunfullmäktige.

Avtalet reglerar i huvudsak följande:

1. S:t Erik Markutveckling förvärvar samtliga aktier i Bolaget och därmed tomträten till Stockholm Hamburg 3.
2. S:t Erik Markutveckling har rätt att fram till och med tillträdesdagen byta köpande bolag till det nya holdingbolag X som inom kort ska förvärvas till koncernen förutsatt att S:t Erik Markutveckling går i borgen såsom för egen skuld för sådant bolags samtliga skyldigheter enligt Avtalet.
3. Tomträten Stockholm Hamburg 3 överläts i befintligt skick med undantag för de i avtalet angivna garantierna.
4. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 185 mnkr.
5. Säljaren ska i tiden fram till och med tillträdesdagen fortsätta att bedriva sin verksamhet och förvaltning i enlighet med tidigare tillämpade affärsprinciper och inga beslut ska fattas avseende frågor av väsentlig betydelse för Bolaget och/eller tomträten. VD i S:t Erik befullmäktigas att i förekommande fall godkänna de åtgärder som säljaren har för avsikt att vidta som avviker från detta.
6. Säljaren lämnar sedvanliga garantier kopplade till Bolaget och tomträten Stockholm Hamburg 3, inklusive, men inte begränsat till, garantier avseende bolagsordning, bolagshandlingar, bolagets verksamhet, genomförda entreprenader, hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal, besiktningar, miljö, tvister, skatter, deklARATIONER etc.
7. Säljaren har ett antal särskilda åtaganden att genomföra senast på tillträdesdagen, eller inom viss tid därefter, rörande bland annat avståenden från besittningsskydd, lagstadgade besiktningar, brandskyddsinventering, radonmätning, porgasmätning mm.
8. Tillträde till aktierna i Bolaget och därmed indirekt tomträten Stockholm Hamburg 3 ska ske tio dagar efter det att kommunfullmäktige fattat beslut att godkänna transaktionen, dock tidigast den 18 maj 2021.

Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av bl. a följande:

- Att styrelsen i S:t Erik Markutveckling fattar beslut om ett förvärv av Bolaget senast 31 januari 2020.
- Att kommunfullmäktige godkänner affären genom ett beslut som senare vinner laga kraft. För det fall denna punkt inte uppfylls senast den 30 juni 2021, och parterna inte överenskommit om annat, upphör avtalet automatiskt att gälla utan ersättningskyldighet mellan parterna.

Övrigt

Kommunfullmäktige föreslås välja samma styrelse och lekmannarevisor som i S:t Erik och övriga dotterbolag (bilaga 2). Ny bolagsordning överensstämmer med stadens standardbolagsordning som tagits fram (bilaga 3). Det förvärvade Bolaget föreslås namnändras till Fastighets AB Hamburg, eller annat namn som bolagsverket godkänner.

Ärendets beredning m m

S:t Erik har samrått med exploateringskontoret och med koncernledningen Stockholm Stadshus AB. S:t Eriks styrelse behandlade ärendet den 23 november 2020 och gav VD i uppdrag att teckna avsiktsförklaring och genomföra en due diligence i avsikt att förvärva Bolaget.

S:t Erik har låtit göra extern marknadsvärdering av tomträten samt en sedvanlig due diligence. En bedömning av teknik och miljö samt en juridisk och ekonomisk granskning av tomträten Hamburg 3 är genomförd tillsammans med en finansiell och skattemässig genomgång av Bolaget.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet innebär att S:t Eriks hyresintäkter kommer att öka med ca 2,3 mnkr per 2021. Då merparten av byggnaden är vakant (ca 74 %) kommer uthyrningsgraden att kunna öka. I och med förvärvet kommer S:t Erik att behöva öka sin lånelimit med 185 mnkr. Bolagets räntekostnader per 2021 beräknas öka med ca 800 kkr.

Synpunkter

Ett förvärv av Bolaget och indirekt tomträten till Hamburg 3 skapar möjligheter för staden i planeringen av området. Avsikten är att S:t Erik förvärvar och förvaltar tomträten till dess den ska överlåtas till exploateringsnämnden i samband med markanvisning. Ett förvärv är också i enlighet med bolagets ägardirektiv att pröva förslag till fastighetsförvärv i syfte att främja Stockholms utveckling.

SLUT

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS) |
| Bilaga 2 | Föreslagna styrelseledamöter, suppleanter och lekmannarevisorer i Orvaus Mitt i Hamnen AB |
| Bilaga 3 | Bolagsordning för Orvaus Mitt i Hamnen AB |