



Tjänsteutlåtande
SISAB:s styrelse 2021-11-02
Ärende 5
DNR: 2021-00394

Handläggare: Belma Rejnefelt
Telefon: 08-508 460 86

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

SEKRETESS

Försäljning av Borrsvängen 13

Genomförandebeslut

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande

1. Försäljning av utbildningsfastigheten Borrsvängen 13 till dotterdotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr 559321 – 4884) godkänns
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs försäljning av samtliga aktier i Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr 559321 – 4884) till IES Skolfastigheter (org.nr 559332-4931) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 250 333 333 kr och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och genomföra nödvändiga åtgärder enligt aktieöverlåtelseavtal (bilaga 1), däribland att genomföra nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder enligt aktieöverlåtelseavtalet punkt 12.2
4. Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB föreslår att koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB föreslår Stockholms kommunfullmäktige besluta följande:
 - a. SISAB får i uppdrag att sälja fastigheten Borrsvängen 13 till dotterdotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr: 559321 – 4884)
 - b. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr. 559321-4868) säljer samtliga aktier i dotterbolaget Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr. 559321 – 4884) till IES Skolfastigheter (org.nr. 559332-4931), med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 250 333 333 kr och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.

SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Postadress:
Box 5010
121 05 Johanneshov

Besöksadress:
Palmfeltsvägen 5, våning 5
121 62 Johanneshov

Tel: 08-508 460 00
e-post: diarie@sisab.se
webbadress: www.sisab.se

Org.nr: 556034-8970
Styrelsens säte: Stockholm
En del av Stockholms stad

- c. Begränsningen i Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr: 559321 – 4884) bolagsordnings § 14 om bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när IES Skolfastigheter (org.nr 559332-4931) tillträder aktierna i Erato 101 Samhällsfastigheter AB (org.nr. 559321 – 4884). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
- d. SISAB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal

5. Ärendet justeras omedelbart

Claes Magnusson
VD

Sammanfattning

Styrelsen uppdrog åt bolaget den 9 juni 2021 att påbörja försäljningsprocess för fastigheten Borrsvängen 13 och återkomma till styrelsen för genomförandebeslut. Försäljningen sker genom paketering i bolag för att kunna optimera det ekonomiska utfallet

Bolaget anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av Borrsvängen 13.

SISAB är lagfaren ägare till fastigheten Borrsvängen 13 sedan 1998-02-27. Uthyrbararea uppgår till cirka 10 402 kvm, vilken till största del förhyrs av Internationella Engelska skolan i Sverige AB (IES). En översyn av SISAB:s fastighetsbestånd i syfte att identifiera fastigheter av mindre strategisk vikt har resulterat i ett förslag att avyttra Borrsvängen 13.

Fastigheten är belägen i Gubbängen, och angränsar till Gubbängens idrottshall.

Som en del av SISAB:s förvaltande uppdrag ligger att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor. Bolaget har även ett ägardirektiv om att tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, såsom Brännkyrkahallen och Gubbängens idrottshall, genomförs i extern aktörs regi.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Erato 100 Samhällsfastigheter i Stockholm AB säljs, inklusive fastigheten Borrsvängen 13 till ett underliggande fastighetsvärde om 250 mnkr.

Köpeskillingen för aktierna är 211,9 mnkr vilket också blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Aktieöverlåtelseavtalet tecknades den 22 september 2021 men är villkorat av styrelsebeslut i SISAB, Stockholm Stadshus AB och beslut i kommunfullmäktige, samt att fastighetsbildning enligt punkt 12.2 vinner laga kraft, vilken avser en avstyckning som ska ske från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12 för att möjliggöra en utveckling av idrottshall och skola i området.

Köpare är IES Skolfastigheter (org.nr. 559332-4931), ett helägt dotterdotterbolag till Internationella Engelska Skolan i Sverige AB.

Bakgrund

Styrelsen uppdrog åt bolaget den 9 juni 2021 att påbörja försäljningsprocess för fastigheten Borrsvängen 13 och återkomma till styrelsen för genomförandebeslut. Försäljningen sker genom paketering i bolag för att kunna optimera det ekonomiska utfallet.

Bolaget anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av Borrsvängen 13.

SISAB är lagfaren ägare till fastigheten Borrsvängen 13 sedan 1998-02-27. Uthyrbararea uppgår till cirka 10 402 kvm, vilken till största del förhyrs av Internationella Engelska skolan i Sverige AB (IES). En översyn av SISAB:s fastighetsbestånd i syfte att identifiera fastigheter av mindre strategiskt vikt har resulterat i ett förslag att avyttra Borrsvängen 13.

Fastigheten är belägen i Gubbängen cirka 7 kilometer söder om centrala Stockholm.

Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 10 402 kvm. Fastigheten innehas med äganderätt och omfattar en areal om 16 402 kvm.

Borrsvängen 13 hyste fram till 1984 en kommunal gymnasieskola, Gubbängens gymnasium. Sedan 1998 bedriver IES undervisning i huset för cirka 900 elever i årskurs 4-9. Hyresavtalet med IES löper till och med 2029-06-30 med en uppsägningstid på 9 månader. Klein Skolrestauranger AB hyr en restaurangdel om cirka 760 kvm. För idrottsverksamhet hyr skolan in sig i fastighetskontorets fristående idrottshall på intilliggande Borrsvängen 12.

Som en del av SISAB:s förvaltande uppdrag ligger att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor. Bolaget har även ett ägardirektiv om att tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden verka för att reinvesteringar i idrottsfastigheter, såsom Brännkyrkahallen och Gubbängens idrottshall, genomförs i extern aktörs regi.

På intilliggande fastighet Borrsvängen 12 ligger Gubbängshallen vilken nyttjas för idrottsundervisning av både IES och närbelägna Gubbängsskolan samt av föreningsidrotten. Gubbängshallen ägs och förvaltas av fastighetskontoret. I enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget för 2021 utreder berörda parter inom staden gemensamt möjligheten att genomföra reinvestering i befintlig hall, utveckling av ny idrott samt ytterligare skolytor till IES genom extern aktörs regi på Borrsvängen 12. Fastigheten Borrsvängen 13 är en del i utvecklingsprojektet som även innefattar markförvärv av Locum och Stockholm stad.

IES har en uttalad målsättning att utöka verksamheten i detta område, vilket kommer att innebära flertalet nya elevplatser inom staden. Detta kan realiseras genom en utveckling av nya skolbyggnader på närliggande fastighet Borrsvängen 12 i ett gemensamt projekt tillsammans med Idrottsförvaltningen, Exploateringskontoret och ytterligare en privat aktör, Nystad.

En av förutsättningarna för att utvecklingsprojektet ska kunna förverkligas enligt plan, är att det genomförs med den skolverksamhet som idag hyr lokalerna, dvs. IES, tillsammans med dennes samarbetspartner, Nystad.

Den nya skolbyggnaden som kommer att uppföras på Borrsvängen 12 ska användas som evakueringslokal under tiden som den gamla skolbyggnaden renoveras och byggs om för IES.

Avyttring

Försäljningen av Borrsvängen 13 sker genom paketering i bolag för att kunna optimera det ekonomiska utfallet.

SISAB har gått ut i en riktad process till sittande hyresgäst, IES, som har en långsiktig målsättning att förvalta fastigheten och fortsatt bedriva utbildningsverksamhet i lokalerna.

Inför kommande försäljning utredde exploateringskontoret möjligheten att köpa marken för att sedan upplåta fastigheten med tomträtt innan avyttring. Ett sådant förfarande visade sig inte vara ekonomiskt genomförbart för någon av parterna. Därtill skulle det kräva en relativt komplicerad fastighetsförrättning. Därför kommer Borrsvängen 13 istället att avyttras som en äganderätt.

IES har en uttalad målsättning att utöka verksamheten i detta område, vilket kommer att innebära flertalet nya elevplatser inom staden. Detta kan realiserars genom en utveckling av nya skolbyggnader på närliggande fastighet Borrsvängen 12 i ett gemensamt projekt tillsammans med Idrottsförvaltningen, Exploateringskontoret och ytterligare en privat aktör, Nystad. På Borrsvängen 12 planeras även uppförandet av en ny idrottshall. Även om detta inte är i fokus för försäljningsprocessen så ligger det i linje med ägardirektiv för SISAB 2021 att möjliggöra reinvestering i aktuell idrottshall av extern aktör.

För att möjliggöra denna utveckling krävs det att en avstyckning från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12 sker. Försäljningen av Borrsvängen 13 är därför villkorad av att den avstyckningen har vunnit laga kraft.

Avsikten är att den avstyckningslotten förvärvas av Exploateringskontoret, regleras in i Borrsvängen 12 och att hela den "nya" Borrsvängen 12 sedan upplåts med tomträtt till Nystad. Ansökan om avstyckning behöver ske till Lantmäteriet i nära anslutning till försäljningen för att möjliggöra att beslutet har vunnit laga kraft innan IES, vid beslut om försäljning, tillträder fastigheten i Q2 2022.

Fattas inte ovannämnda beslut senast den 30 juni 2022 upphör aktieöverlåtelseavtalet att gälla utan rätt till ersättning för någon part om inte parterna överenskommer om något annat. SISAB bedömer att risken för att det ska ske är liten.

SISAB tecknade en avsiktsförklaring den 26 maj 2021 med IES. Under juli – september 2021 genomförde IES en sedvanlig due diligence och SISAB och IES har efter detta gemensamt arbetat fram ett utkast till överlåtelseavtal med ett överenskommet fastighetsvärde om 250 333 333 kr.

Marknadsvärdet har säkerställts genom tre oberoende värderingar. För värderingsuppdraget har SISAB anlitat auktoriserade värderare från Newsec Advisory, Cushman & Wakefield och Savills. Det med IES överenskomna fastighetsvärdet utgörs av genomsnittet av de tre värderingarna. Då fastighetstransaktioner inte konkurrensutsätts är det ett vanligt förfarande på fastighetsmarknaden att förlita sig på auktoriserade, oberoende fastighetsvärderares värderingar för att säkerställa fastighetsvärdet.

Aktieöverlåtelseavtalet tecknades den 22 september 2021 men är villkorat av styrelsebeslut i SISAB, Stockholm Stadshus AB och beslut i kommunfullmäktige, samt att fastighetsbildning enligt punkt 12.2 vinner laga kraft, vilken avser en avstyckning som ska ske från Borrsvängen 13 till Borrsvängen 12 för att möjliggöra en utveckling av idrottshall och skola i området.

IES tillträde till fastigheten beräknas vid beslut om försäljning ske under Q2 2022.

IES är en svensk friskoleorganisation med skolor på flertalet orter i landet. Läsåret 2019/2020 gick cirka 27 000 elever i företagets svenska skolor. Vidare finns ett antal skolor i Spanien och en i Storbritannien. Företaget hade 2019/2020 omkring 2 900 anställda. Verksamheten bedrivs som ett aktiebolag med Peutinger AB som huvudägare. Peutinger AB är ett svenskt aktiebolag med ett dussin ägare bakom sig - fonder, stiftelser och familjer. Största ägare är Paradigm Capital. IES grundare, Barbara Bergström, är också en av de största ägarna genom stiftelsen The Hans and Barbara Bergström Foundation. IES köptes under hösten 2020 ut från börsen av Peutinger AB i ett offentligt uppköps-erbjudande.

Det förvärvande bolaget, IES Skolfastigheter (org.nr 559332-4931), är ett helägt koncernbolag till English Summer School AB som i sin tur är ett helägt koncernbolag till Internationella Engelska Skolan i Sverige AB.

Bolagets analys och bedömning

SISAB bedömer att föreliggande förslag till avyttring av fastigheten ligger väl i linje med bolagets ägardirektiv för 2021. SISAB ser därtill att en avyttring är aktuell för att hålla nere kostnader för underhåll och åstadkomma ett effektivare nyttjande. SISAB bedömer att IES är en långsiktig ägare och förvaltare av fastigheten som också kan möjliggöra en utveckling av en ny skola och fler elevplatser i området. SISAB föreslår att försäljning sker till IES i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande.

Åtgärder

Inför försäljningen har SISAB låtit genomföra följande:

1. Värdering av fastigheterna
2. Inom ramen för due diligence bland annat genomgång av servitut och övriga rättigheter och belastningar, genomgång av historiska intäkter och driftkostnader
3. Undersökning tillsammans med Exploateringskontoret om möjligheten att upplåta Borrsvängen 12 med tomträtt till IES

Organisation

Enligt SISAB:s transaktionsprocess ansvarar fastighetsutvecklingsavdelningen för samordnandet kring försäljningen av fastigheter.

Ekonomi

Byggnaderna på fastigheterna har under det senaste kalenderåret (2020) genererat ett driftmässigt resultat om cirka 9,5 mkr exklusive avskrivningar. Renoverings- och underhållsåtgärder är förestående, vilka kommer att påverka resultatet negativt vid en fortsatt förvaltning. Fastigheten har ett preliminärt bokfört värde om cirka 26,9 mnkr och ett skattemässigt restvärde om cirka 23,2 mnkr. Då är hänsyn taget till den avstyckning som ska ske.

Utifrån resultatpåverkan på SISAB:s löpande verksamhet så är det årliga driftnettot för Borrsvängen 13 positivt. Ett sämre resultat som följd av planerad försäljning kommer att uppvägas dels av minskade framtida räntekostnader, dels av ett minskat framtida investeringsbehov för planerat underhåll.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Erato 100 Samhällsfastigheter i Stockholm AB säljs, inklusive fastigheten Borrsvängen 13 till ett underliggande fastighetsvärde om 250 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för samtliga aktier i Erato 100 Samhällsfastigheter i Stockholm AB görs tillägg för eget kapital och avdrag för bokfört värde och latent skatt. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 211,9 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommit fastighetsvärde (mnkr)	250,3
Eget kapital	0,05
Bokfört värde	-26,9

Avdrag latent skatt (mnkr)	-11,5
Preliminär köpeskilling aktier (mnkr)	211,9

Säljaren står för stämpelskatten om 3,7 mnkr till följd av införsäljningen av Borrsvängen 13 till Erato 100 Samhällsfastigheter i Stockholm AB.

Köparen ska därtill lösa den koncerninterna skulden om 22,1 mnkr. Totalt att betala för Köparen vid tillträdesdagen är 234,1 mnkr.

Pris aktier	211,9
Lösen koncernintern skuld	22,1
Totalt för Köparen att betala på Tillträde (mnkr)	234,1

Samråd

Samråd och förankring har skett med bland annat Exploateringskontoret, Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen.

Risker

Via den genomlysning som SISAB låtit genomföra av fastigheten och köpare har de risker som kan uppstå i fastighetsaffären minimerats.

SISAB:s analys

SISAB anser att en mer ändamålsriktig förvaltning och ett bättre nyttjande av stadens resurser kan uppnås genom försäljning av fastigheten Borrsvängen 13. SISAB anser att en försäljning bidrar till att uppnå bolagets uppdrag om att förvalta och utveckla utbildningsmiljöer som staden långsiktigt ska inneha.

Vinsten i affären möjliggör för SISAB att genomföra investeringsbehov inom bolaget.

Bilaga

1. Aktieöverlåtelseavtal med bilagor