

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1354)

S:t Erik Markutveckling AB:s försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Fastighets AB Palmfelt Center

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, och därmed tomträtten Kylhuset 28, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 560 000 000 kr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal m.m. tecknat mellan S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg Holding 10 AB godkänns, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet, bilaga 4 till utlåtandet.
2. Begränsningen i paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Atrium Ljungberg Holding 10 AB tillträder aktierna i Fastighets AB Palmfelt Center. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

I maj 2019 godkände kommunfullmäktige en affär i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB (nedan benämnt STEM) och Atrium Ljungberg AB (nedan benämnt ALAB). Affären bygger på ett långsiktigt samarbete kring stadsutvecklingen i Slakthusområdet och innebar dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, dels markanvisningar för bostäder samt vissa åtaganden för

ALAB i området, evakuering m.m. I avtalet fanns en option för ALAB att få förvärva Fastighets AB Palmfelt som kunde avropas när vissa förutsättningar var uppfyllda.

ALAB meddelade redan den 21 september 2020 att de uppfyllt sina evakueringsåtaganden och ville avropa optionen att förvärva Fastighets AB Palmfelt (nedan benämnt Bolaget). Eftersom detaljplanen innefattande Kylhuset 28 ännu inte hade antagits var samtliga villkor för ett avrop inte uppfyllda. Bolaget och ALAB har därför tagit fram ett avtal i syfte att få till en transaktion utan att detaljplanen är antagen, vilket kräver att kommunfullmäktige fattar ett nytt beslut då förutsättningarna för avropet förändrats.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att det är bra att bolaget kommer vidare med försäljningen och att priset förefaller vara marknadsmässigt utifrån genomförda och planerade oberoende fastighetsvärderingar. Överlåtelsen stämmer väl överens om stadens målsättning om att sälja icke-strategiska fastigheter och ägardirektiv att pröva förslag till försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.

Mina synpunkter

Jag ser positivt på att vi nu kommer vidare med försäljningen och att priset förefaller vara marknadsmässigt utifrån genomförda och planerade oberoende värderingar. Överlåtelsen stämmer också väl överens med stadens målsättning om att sälja icke-strategiska fastigheter och STEM:s ägardirektiv att pröva förslag till försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling AB
3. Protokollsutdrag S:t Erik Markutveckling AB
4. Aktieöverlåtelseavtal (sekretess)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå försäljningen av aktier då alla villkor för optionen för Atrium Ljungberg AB att förvärva Fastighets AB Palmfelt inte är uppfyllda och det är oklart om priset är marknadsmässigt.
2. Därutöver anför följande

När kommunfullmäktige i maj 2019 godkände försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet reserverade vi oss. Dels vände vi oss mot att Atrium Ljungberg AB fick den markanvisning som SISAB tidigare fått för att bygga en gymnasieskola och dels framhöll vi att minst en fastighet ska behållas i stadens ägo för kultur- och föreningsverksamhet. Vi har samma uppfattning idag.

Skolfastigheter säljs nu ut på löpande band och staden förlorar rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv i takt med att inhyrning hos privata fastighetsägare ökar. Vidare krävs att staden säkerställer att plats säkras för mindre butiker, hantverkare, klubbar, serviceverksamhet och ickekommersiella aktörer. Minst en större fastighet behöver behållas i stadens ägo för att säkerställa lokaler för kultur- och föreningsliv, inte minst för kulturskolans verksamheter, bibliotek, samlingslokaler etc.

Enligt vår uppfattning ska staden stå kvar vid de ursprungliga villkoren för optionen och invänta att detaljplanen innefattande Kylhuset 28 antas. På det sättet behåller staden en större rådighet över utvecklingen i området än om villkoren för optionen ändras. Vi vill i sammanhanget påtala bristen på insyn från oppositionen i och med att S:t Erik Markutveckling har en tjänstemannastyreelse, och att det därmed endast är majoriteten som har politisk insyn i bolaget, vars verksamhet har stor betydelse för stadens utveckling. Det är också oklart om priset verkligen är marknadsmässigt då koncernledningen dels beskriver att priset endast ”förefaller” att vara marknadsmässigt och dels även hänvisar till ”planerade” oberoende värderingar. Beslut måste fattas på säkrare grunder än så i Stockholms stad.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, och därmed tomträtten Kylhuset 28, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 560 000 000 kr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal m.m. tecknat mellan S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg Holding 10 AB godkänns, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet, bilaga 4 till utlåtandet.

2. Begränsningen i paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Atrium Ljungberg Holding 10 AB tillträder aktierna i Fastighets AB Palmfelt Center. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige

Stockholm den 23 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I maj 2019 godkände kommunfullmäktige en affär i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB (nedan benämnt STEM) och Atrium Ljungberg AB (nedan benämnt ALAB). Affären bygger på ett långsiktigt samarbete kring stadsutvecklingen i Slakthusområdet och innebar dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, dels markanvisningar för bostäder samt vissa åtaganden för ALAB i området, evakuering m.m. I avtalet fanns en option för ALAB att få förvärva Fastighets AB Palmfelt som kunde avropas när vissa förutsättningar var uppfyllda.

ALAB meddelade redan den 21 september 2020 att de uppfyllt sina evakueringsåtaganden och ville avropa optionen att förvärva Bolaget. Eftersom detaljplanen innefattande Kylhuset 28 ännu inte hade antagits var samtliga villkor för ett avrop inte uppfyllda och Bolaget betraktade därför inte brevet som ett avrop av optionen.

ALAB återkom i början av 2021 med en ny förfrågan om att få avropa optionen och förvärva Bolaget trots att detaljplanen innefattande Kylhuset 28 inte var antagen och att tidpunkten för optionens avropande ännu inte infallit. Parterna träffade i början av sommaren en avsiktsförklaring för att påbörja försäljningsprocessen redan sommaren 2021. Ärendet behandlades i styrelsen för S:t Erik Markutveckling den 16 juli 2021.

ALAB har därefter genomfört en sedvanlig due diligence, d.v.s. en bedömning av teknik och miljö i byggnaden samt en juridisk, ekonomisk, finansiell och skattemässig granskning av tomträten och Bolaget.

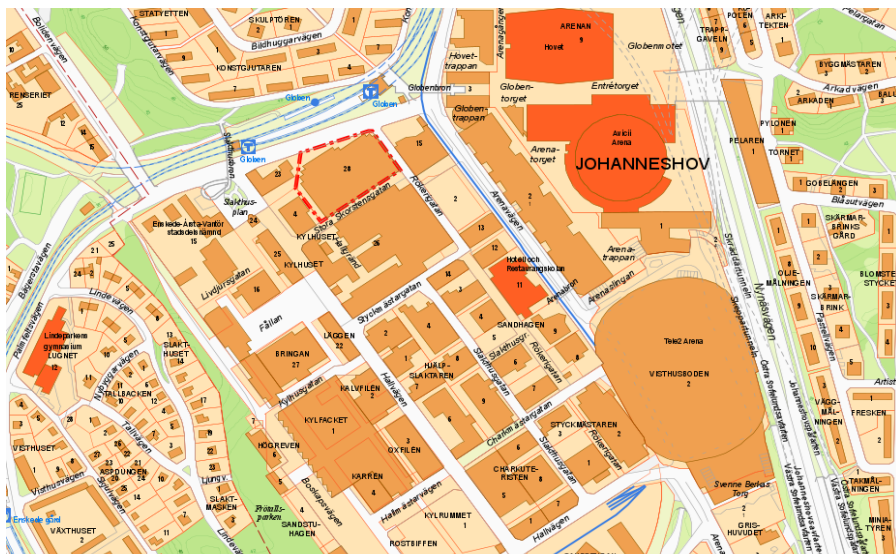
STEM har under processen haft stöd av transaktionskonsult samt konsultstöd vad gäller bl. a juridiska, finansiella/skattemässiga frågor samt stadens juridiska avdelning. S:t Erik Markutveckling AB har genomfört en extern marknadsvärdering av fastigheten Kylhuset 28 som ligger till grund för affären.

Ett aktieöverlåtelseavtal har arbetats fram enligt vilket Atrium Ljungberg Holding 10 AB, org. nr 559281-7141, (Köparen) föreslås förvärva samtliga aktier i Bolaget och därmed indirekt tomträten till Kylhuset 28.

Fastighets AB Palmfelt Center

STEM förvärvade Fastighets AB Palmfelt Center (Bolaget) genom ett beslut i kommunfullmäktige den 23 maj 2011 med tillträde den 17 december 2012. Bolaget är innehavare till tomträten till Kylhuset 28, den f.d. bankgirocentra-

len i Slakthusområdet, i dagligt tal kallad Palmfelt Center. Fastigheten Kylhuset 28 ligger i Slakthusområdet med adress Palmfeltsvägen 1 A-E, 5, Stora Skorstensgatan 3, Arenavägen 40.



Tomträttens (Kylhuset 28) läge i Slakthusområdet

Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, har en areal på 8 586 kvm. På tomtens finns en byggnad uppförd 1988 i sex våningar, källare och vind. Underhållsskick och planlösning är normalgott för åldern.

Byggnadens bottenvåning inrymmer allmänna och offentliga utrymmen, reception samt konferenslokaler. Övriga våningar ovan mark inrymmer i huvudsak kontor som i huvudsak har hög standard. I källaren finns förråd och datahallar med skal- och brandskydd samt undercentral med hög standard och redundanslösningar för ström och kyla. Lokalerna är specialpassade för nuvarande verksamhet och säkerheten är hög. Underhållsskicket är gott.

Den uthyrningsbara arean upp går till ca 30 800 kvm, varav knappt 5 800 kvm är vakant. Den vakanta arean består huvudsakligen av datahallar. Byggnaden har 25 hyresgäster och den totala hyresintäkten uppgår per 2021 till cirka 90 mnkr. Taxeringsvärdet uppgår till 520 mnkr.



Bild på Palmfelt center

Innehåll i Aktieöverlåtelseavtalet

Enligt Aktieöverlåtelseavtalet föreslås Atrium Ljungberg Holding 10 AB förvärva samtliga aktier i Bolaget och därmed indirekt tomträtten till Kylhuset 28.

De Tidigare Avtalen innehåller delar som är relevanta även i denna överlåtelse och har därför införts i det nu aktuella Aktieöverlåtelseavtalet för att detta ska vara självständigt utan hänvisningar till de Tidigare Avtalen. Då optionen avropas tidigare än vad som sägs i de Tidigare Avtalen avviker Aktieöverlåtelseavtalet i vissa delar från vad som sägs i de Tidigare Avtalen. Det gäller till exempel bestämning av underliggande fastighetsvärde och kompensation för latent skatt.

Parterna genomförde inför avsiktsförklaringen varsin oberoende värdering av den bebyggda tomträtten per värdetidpunkten 15 mars 2021. Parterna var överens om att den högsta värderingen justerad för investeringar fram till tillträde m.m. skulle ligga som underlag för affären. Efter den due diligence som Köparen genomfört framkom frågor avseende driftkostnader och intäkter jämfört med vad som antagits i värderingarna. Parterna tog därför in nya värderingar varvid det underliggande fastighetsvärdet justerades till 1 560 000 000 kr.

De Tidigare Avtalen reglerar hur det underliggande fastighetsvärdet ska bestämmas om ALAB avropar optionen. Fastighetsvärdet ska bestämmas som den högsta av två oberoende utförda marknadsvärderingar och värdetidpunkt ska vara tidpunkten för ALABs påkallande av optionen. Om de två värdering-

arna skiljer sig åt med mer än 15 % ska parterna gemensamt utse en tredje värderingsfirma för en ytterligare värdering. Av dessa tre värderingar ska den högsta av de två värderingar som ligger närmast varandra i värde utgöra det underliggande fastighetsvärdet.

För Bolagets del innebär en tidigarelagd försäljning en risk för att det underliggande fastighetsvärdet är för lågt vid den tidpunkt när optionen egentligen kan avropas och att avkastningen upphör tidigare. För att undvika negativa ekonomiska konsekvenser för Bolaget har parterna avtalat om en tilläggsköpeskilling.

Beräkning av tilläggsköpeskillingen ska ske utifrån en ny värdering enligt de Tidigare Avtalens principer med värdetidpunkt 2021-12-31 d.v.s. när optionen enligt de Tidigare Avtalen tidigast kan avropas. I beräkningen av eventuell tilläggsköpeskilling ska även ingå en kompensation för uteblivna intäkter motsvarande tre månaders driftnetto under 2022. Om marknadsvärdet per 2021-12-31 plus tre gånger januari månads driftnetto 2022 överstiger det nu överenskomna underliggande fastighetsvärdet ska Köparen erlægga mellanskillnaden, justerad för latent skatt, som en tilläggsköpeskilling.

Aktieöverlåtelseavtalet reglerar i huvudsak följande:

- S:t Erik Markutveckling AB säljer samtliga aktier i Bolaget och därmed tomträtten till Stockholm Kylhuset 28 till Atrium Ljungberg Holding 10 AB och tomträtten Stockholm Kylhuset 28 överläts i befintligt skick med undantag för de i avtalet angivna garantierna.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 1 560 000 000 kr men en ny värdering enligt de Tidigare Avtalen ska ske per 2021-12-31 för beräkning av eventuell tilläggsköpeskilling.
- Bolaget ska i tiden mellan avtalsdagen och tillträdesdagen tillse att tomträtten förvaltas och verksamheten bedrivs på sedvanligt sätt samt att Bolaget förvaltas på sedvanligt sätt och att inga väsentliga beslut fattas rörande Bolaget och/eller tomträtten utan köparens skriftliga godkännande. S:t Erik Markutveckling lämnar sedvanliga garantier kopplade till Bolaget och tomträtten Stockholm Kylhuset 28, bl. a. garantier avseende bolagsordning, bolagshandlingar, bolagets verksamhet, besiktningar, tvister och skatter.
- Bolaget har ett antal särskilda åtaganden att genomföra senast på tillträdesdagen rörande bland annat lagstadgade besiktningar.

- Aktieöverlåtelseavtalet är också villkorat av styrelsen i Atrium Ljungberg AB godkänner transaktionen senast den 2 november 2021 samt att kommunfullmäktige godkänner transaktionen genom beslut senast den 30 juni 2022 som sedermera vinner laga kraft. För det fall denna punkt inte uppfylls och parterna inte överenskommit om annat upphör avtalet automatiskt att gälla utan ersättningsskyldighet mellan parterna.
- Tillträde till aktierna i Bolaget och därmed indirekt tomträten Stockholm Kylhuset 28 ska ske tio dagar efter det att kommunfullmäktiges beslut att godkänna transaktionen har vunnit laga kraft och parterna är överens om en tidplan som innebär att Stockholm Stadshus AB kan fatta beslut om försäljningen vid styrelsemötet den 13 december 2021.
- Aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 4) som är sekretessbelagt, kommer förvaras på Stockholms Stadshus ABs kontor och finns på sedvanligt sätt tillgängligt för ledamöter i Stockholms Stadshus ABs styrelse, ledamöter i kommunstyrelsen och ledamöter i kommunfullmäktige.

Köparen

Atrium Ljungberg AB är ett fastighetsbolag vars huvudinriktning är handel och kontor. Det är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige och är noterat på Stockholmsbörsens lista för större bolag. ALAB är en långsiktig ägare, förvaltare och stadsutvecklare som är väl förankrad i söderort, bl. a i Slakthusområdet, samt har en lång historia av att skapa intressanta publika platser såväl inom befintligt byggnadsbestånd som inom nya utvecklingsprojekt.

Affären i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, STEM och ALAB som i maj 2019 godkändes av kommunfullmäktige bygger på ett långsiktigt samarbete kring stadsutvecklingen i Slakthusområdet. ALAB förvärvade därigenom befintliga fastigheter omfattande cirka 51 000 kvadratmeter uthyrbar area. ALAB fick dessutom ett antal markanvisningar. I och med sitt stora fastighetsinnehav har bolaget en stor roll i utvecklingen av den nya stadsdelen.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen kommer att ge upphov till en reavinst om i storleksordningen 625 mnkr. Vår bedömning är att räntekostnaderna kommer att minska med ca 8 mnkr under år 2022 (ca 12 mnkr på helårsbasis). Koncernen S:t Erik Markutvecklings hyresintäkter kommer att minska med ca 72 mnkr under år 2022 (ca 90 mnkr på helårsbasis).

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, och därmed tomträtten Kylhuset 28, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 560 000 000 kr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal m.m. tecknat mellan S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg Holding 10 AB godkänns, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.
2. Begränsningen i paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Atrium Ljungberg Holding 10 AB tillträder aktierna i Fastighets AB Palmfelt Center. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, och därmed tomträtten Kylhuset 28, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 560 000 000 kr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal m.m. tecknat mellan S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg Holding 10 AB godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Reservation gjordes av Thomas Ehrnström (V), *bilaga 1*.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 december 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att det nu föreslagna avtalet i huvudsak stämmer överens med det beslut kommunfullmäktige tidigare fattat i frågan. Det nya avtalet är en anpassning till nya förutsättningar då ALAB var intresserade av avropa optionen trots att detaljplanen ännu inte var antagen eller den fastslagna tidpunkten (31 dec 2021) inte hade infallit.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är bra att bolaget kommer vidare med försäljningen och att priset förefaller vara marknadsmässigt utifrån genomförda och planerade oberoende fastighetsvärderingar.

Överlåtelsen stämmer väl överens om stadens målsättning om att sälja icke-strategiska fastigheter och STEMs ägardirektiv att pröva förslag till försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

1. Avslå försäljningen av aktier då alla villkor för optionen för Atrium Ljungberg AB att förvärva Fastighets AB Palmfelt inte är uppfyllda och det är oklart om priset är marknadsmässigt.
2. Därutöver anföra följande

När kommunfullmäktige i maj 2019 godkände försäljning av byggnader, upplåtelser av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet reserverade vi oss. Dels vände vi oss mot att Atrium Ljungberg AB fick den markanvisning som SISAB tidigare fått för att bygga en gymnasieskola och dels framhöll vi att minst en fastighet ska behållas i stadens ägo för kultur- och föreningsverksamhet. Vi har samma uppfattning idag. Skolfastigheter säljs nu ut på löpande band och staden förlorar rådigheten över lokalhyrorna i ett livscykelperspektiv i takt med att inhyrning hos privata fastighetsägare ökar. Vidare krävs att staden säkerställer att plats säkras för mindre butiker, hantverkare, klubbar, serviceverksamhet och ickekommersiella aktörer. Minst en större fastighet behöver behållas i stadens ägo för att säkerställa lokaler för kultur- och föreningsliv, inte minst för kulturskolans verksamheter, bibliotek, samlingslokaler etc. Enligt vår uppfattning ska staden stå kvar vid de ursprungliga villkoren för optionen och invänta att detaljplanen innefattande Kylhuset 28 antas. På det sättet behåller staden en större rådighet över utvecklingen i området än om villkoren för optionen ändras. Vi vill i sammanhanget påtala bristen på insyn från oppositionen i och med att S:t ErikMarkutveckling har en tjänstemannastyreelse, och att det därmed endast är majoriteten som har politisk insyn i bolaget, vars verksamhet har stor betydelse för stadens utveckling. Det är också oklart om priset verkligen är marknadsmässigt då koncernledningen dels beskriver att priset endast "förefaller" att vara marknadsmässigt och dels även hänvisar till "planerade" oberoende värderingar. Beslut måste fattas på säkrare grunder än så i Stockholms stad.