

Handläggare
Åsa Wigfeldt 08-508 299 22

Till
Styrelsen

Förvärv av ett bolag med syfte att förvärva bolag med byggnader från Stockholms Hamn AB samt förvärv av bolag för framtida fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att förvärva ett aktiebolag som holdingbolag ("X"), för genomförande av förvärv av tre aktiebolag från holdingbolag inom Stockholms Hamn AB:s koncern, varvid VD får i uppdrag att genomföra förvärvet.
- att uppdra åt holdingbolaget X att i sin tur förvärva samtliga aktier i tre aktiebolag ("A", "B" och "C") från holdingbolag inom Stockholms Hamn AB:s koncern, varvid holdingbolaget X:s VD ska få i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
- att förvärva ytterligare två nya aktiebolag som holdingbolag ("Y" och "Z") med vardera tre dotterbolag.
- att till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt lekmannarevisor och suppleant i holdingbolagen X, Y och Z föreslå personer angivna i bilaga 2.
- att godkänna bolagsordning för holdingbolagen X, Y och Z enligt bilaga 3.
- att till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter samt lekmannarevisor och suppleant i holdingbolagens dotterbolag föreslå personer angivna i bilaga 2.
- att För egen del godkänna bolagsordning för holdingbolagens dotterbolag enligt bilaga 4.

- att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:
- S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av ett aktiebolag X som holdingbolag, för genomförande av förvärv av tre aktiebolag A, B, och C från holdingbolag inom Stockholms Hamn AB:s koncern, godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolag X som holdingbolag.
 - att ○ S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag X:s förvärv av samtliga aktier i tre aktiebolag A, B och C från holdingbolag inom Stockholms Hamn AB:s koncern godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolagen A, B och C.
 - att ○ S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av ytterligare två nya aktiebolag ("Y" och "Z") som holdingbolag godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet av två nya aktiebolag Y och Z som holdingbolag.
 - att ○ S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag Y och Z:s förvärv av vardera tre dotterbolag godkänns. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolagen Y och Z i uppdrag att förvärva tre aktiebolag vardera.
 - att ○ Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolagen X, Y och Z utse personer angivna i bilaga 2.
 - att ○ Till lekmannarevisor och suppleant i holdingbolagen X, Y och Z utse personer angivna i bilaga 2.
 - att ○ Bolagsordning för holdingbolagen X, Y och Z enligt bilaga 3 godkänns.
 - att ○ Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolagens dotterbolag utse personer angivna i bilaga 2.
 - att ○ Till lekmannarevisor och suppleant i holdingbolagens dotterbolag utse personer angivna i bilaga 2.
 - att ○ Bolagsordning för holdingbolagens dotterbolag enligt bilaga 4 godkänns.

Åsa Wigfeldt

Ärendet

S:t Erik Markutveckling (S:t Erik) har ett budgetuppdrag att vid behov stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter i avvaktan på exploatering.

Stockholms Stadshus AB ("Stadshus AB") har, mot bakgrund av ett beslut i kommunfullmäktige, gett Stockholms Hamnar AB ("Hamnen") i uppdrag att genomföra en översyn av sitt byggnadsbestånd i Stockholm. Hamnen äger byggnader som står på mark inom det s.k. hamnområdet som arrenderas av Stockholms stad via exploateringsnämnden ("Staden").

Stadshus AB har förtydligat uppdraget till Hamnen och S:t Erik innebärande att parterna tillsammans ska utreda förutsättningarna för överlåtelse av byggnader som Hamnen efter genomförd översyn inte bedömer är av strategisk vikt för sin hamnverksamhet. Mot denna bakgrund inledde Hamnen en översyn av sina byggnader.

Som ett första steg i denna översyn gjorde Hamnen bedömningen att hus D i Frihamnen "Banankompaniet" inte var av strategisk vikt för hamnverksamheten och dessutom skulle kräva omfattande investeringar och hyresgäst Anpassningar vid en fortsatt förvaltning. Styrelsen i Fastighets AB Kylrummet beslutade vid styrelsemöte den 26 maj 2020 att förvärva byggnaden.

Vid styrelsemöte i moderbolaget S:t Erik samma dag beslutade styrelsen att ge S:t Erik i uppdrag att utreda förvärv av ytterligare byggnader från Hamnen. Översynen och diskussioner mellan Hamnen och S:t Erik har resulterat i en överenskommelse som innebär att S:t Erik föreslås förvärva ytterligare 28 byggnader. Detta är en del av hamnens översyn om att avyttra icke strategiska byggnader.

Byggnader som förvärvas

Totalt föreslås en överlåtelse av 28 byggnader. Tio av byggnaderna ska bevaras och kommer att förvaltas och utvecklas vidare av S:t Erik. 18 byggnader är huvudsakligen enkla byggnader/skjul som ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Frihamnen/Värtan. Dessa enkla byggnader kommer att förvaltas under en 5-10-årsperiod för att därefter överlåtas vidare till exploateringsnämnden.

Överlåtelsen föreslås ske dels i form av en bolagsaffär, dels genom ett direkt byggnadsförvärv. S:t Erik föreslås genom ett nytt holdingbolag, i form av ett lagerbolag, förvärva tre dotterbolag från Hamnen med 27 byggnader. De bolag som ska förvärvas benämns nedan Bolag A, B och C. Bolag A och B innehåller nio byggnader som ska bevaras och förvaltas med en långsiktig förvaltningsinriktning och Bolag C 18 byggnader i Frihamnen/Värtan som inom 5-10 år ska överlåtas vidare till exploateringsnämnden för att ingå i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. En beskrivning av de 27 byggnader som omfattas av bolagsförvärven finns i bilaga 1.

Följande tio byggnader ska bevaras:

1. *Magasin 1 i Frihamnen. Kontor och lager.*
2. Stora Tullhuset på Stadsgårdskajen, Fotografiska museet och kontor.
3. Birkaterminalen på Stadsgårdskajen, tomställd färjeterminal.
4. Tullhus 1 på Skeppsbron. Bageri och café.
5. Tullhus 2 på Skeppsbron. Restaurang.
6. Tullhus 3 på Skeppsbron. Bageri och café.
7. Restaurangbyggnad, Norr Mälarstrand
8. Tullhuset på Blasieholmen. Kontor.
9. Celsinghuset på Strandvägen. Restaurang.
10. Glasskiosk på Strandvägen

Magasin 1, förvärvas direkt av S:t Eriks dotterbolag Fastighets AB Kylrummet då den till skillnad mot övriga byggnader i Frihamnen (Bolag C) ska bevaras och har annan och långsiktig förvaltningsinriktning. Fastighets AB Kylrummet äger sedan tidigare Banankompaniet alldeles i närheten av Magasin 1. Tillsammans med Banankompaniet får Fastighets AB Kylrummet en samlad, ändamålsenlig och långsiktig förvaltningsenhet i Frihamnen.

Övriga nio övriga byggnader, 2-10, ska bevaras och kommer att förvärvas i en bolagsöverlåtelse och med långsiktigt förvaltnings- och utvecklingsperspektiv. Byggnaderna 2-10 är inplacerade i Bolag A och B.

Bolag A

2. Stora Tullhuset, Fotografiska
3. Birkaterminalen
4. Tullhus 1 på Skeppsbron
5. Tullhus 2 på Skeppsbron
6. Tullhus 3 på Skeppsbron

Bolag B

7. Restaurangbyggnad på Norr Mälarstrand
8. Tullhus på Blasieholmen
9. Celsinghuset på Strandvägen
10. Glasskiosk på Strandvägen

Bolag C

18 enkla byggnader/skjul i Frihamnen/Värtan som ska förvaltas under 5-10 år för att sedan överlåtas till exploateringsnämnden. Byggnaderna innehåller lokaler för industri, varm- och kallager, kontor, padelverksamhet mm.

Markupplåtelse

Hamnen arrenderar f n den mark där byggnaderna ligger av exploateringsnämnden enligt det s.k. Hamnavtalet. Nu gällande avtal är uppsagt och upphör att gälla den 31 december 2020.

Förhandling pågår om nytt avtal som ska börja gälla snarast möjligt, dock senast den 1 januari 2022. När det nya hamnavtalet finns på plats kommer den mark där byggnaderna ligger att frångå Hamnen och återgå till exploateringsnämnden. Hamnen kommer därför fram till dess att nytt hamnavtal träffats att arrendera ut erforderlig mark till S:t Erik. Så snart Hamnen har frånträtt den med byggnaderna sammanhängande marken kommer S:t Erik genom de förvärvade bolagen att ingå egna arrendeavtal med exploateringsnämnden för dessa områden.

Prisöverenskommelse

Forum Fastighetsekonomi AB har gjort marknadsvärderingar av de byggnader som ingår i bolagsöverlåtelsen. Byggnaderna har värderats med utgångspunkt från pågående användning. Det totala marknadsvärdet bedöms per värdetidpunkten 2020-11-01 till ca 569 mnkr och fördelar sig preliminärt på följande sätt mellan de tre bolagen:

- Bolag A - ca 434 mnkr
- Bolag B - ca 69 mnkr
- Bolag C - ca 66 mnkr

Parterna är överens om att köparen ska kompenseras för latent skatt avseende Bolag A och B. Ett marknadsmässigt avdrag för latent skatt uppgår till 5,15 % på skillnaden mellan överenskommets fastighetsvärde och det skattemässiga restvärdet på tillträdesdagen.

Hamnen har under lång tid arbetat för att få till stånd hyresavtal där man kommit överens med hyresgästen om att hyresgästen avstår sitt besittningsskydd mot att i gengäld få en lägre hyra. Detta är klar en fördel för de byggnader som inom överskådlig tid ska överlätas vidare till exploateringsnämnden och sådana överenskommelser finns av naturliga skäl med flertalet hyresgäster i bolag C.

Överenskommelser har mot bakgrund av bl. a pågående planarbete även träffats med några av hyresgästerna i de nio byggnaderna i bolag A och B. Överenskommelserna innebär flera fördelar för en köpare då flera av byggnaderna står inför renovering och gällande hyressituation förenklar en evakuering. Det innebär också att det kan finnas en viss hyrespotential i beståndet.

Hamnen driver detaljplaner på Skeppsbron och på Norr Mälärstrand tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Avsikten är att bekräfta pågående användning för framtiden. Detaljplanen på Norr Mälärstrand tillskapar också en viss ny byggrätt. Hamnen har haft kostnader planarbetet. Parterna är överens om att S:t Erik till en del ersätter Hamnen för dessa kostnader.

Birkaterminalen är f.n. tomställd. Den är värderad som industrifastighet mot bakgrund av tidigare användning som terminalbyggnad och gällande detaljplan. Arbetet pågår med att utreda en utveckling av såväl kajområde som byggnad för mer publika ändamål.

Byggnaden har ett mycket attraktivt läge vid kajkanten alldeles i närheten av det planerade Nobelmuseet och den nya Slussen och en förädling och utveckling höjer värdet på anläggningen avsevärt.

Om byggnaden var tillgänglig på marknaden skulle en köpare vara beredd att betala för såväl den kraftiga utvecklingspotential som finns i byggnaden, som en förväntan om allmän värdeökning på sikt när området kring nya Slussen är färdigutvecklat.

Mot bakgrund av ovan har parterna kommit överens om en total preliminär köpeskilling för de tre bolagen på ca 608 mnkr. Den slutliga köpeskillingen för Bolag A, B och C samt fördelning av köpeskillingen mellan de olika bolagen bestäms vid tillträdestidpunkten baserat på korrekta skattemässiga restvärden mm.

Ekonomisk påverkan på S:t Erik Markutveckling

Parterna är överens om en preliminär köpeskilling för de tre bolagen på ca 608 mnkr.

Förvärvet av de tre bolagen samt Fastighets AB Kylrummets förvärv av Magasin 1 för skattemässigt restvärde f n 17 348 kkr. innebär att S:t Erik Markutveckling AB kommer att öka sin skuld till staden med ca 625 mnkr. Räntekostnaderna beräknas öka med ca 3 mnkr under 2021. Koncernen får under 2021 ett ökat driftnetto om totalt ca 27 mnkr, varav ca 5,5 mnkr avser Magasin 1.

Överlåtelseavtalen

De tre bolagen A, B och C kommer att förvärfas genom aktieöverlåtelseavtal. De överlåtelseavtal som ingås kommer i huvudsak att överensstämja med bifogat exempel på aktieöverlåtelseavtal, se Bilaga 5.

Magasin 1 ska förvärfas som en byggnad på ofri grund av Fastighets AB Kylrummet och kommer att behandlas i styrelsen för Fastighets AB Kylrummet.

Genomförande av affären

Det föreliggande förslaget innebär att S:t Erik förvärvar ett nytt aktiebolag som ett holdingbolag X, i form av ett lagerbolag, för att genomföra affären. Holdingbolaget X kommer därefter att förvärva de tre dotterbolagen A, B och C från ett holdingbolag inom Stockholms Hamn AB. S:t Erik äger 100 % av aktierna i holdingbolaget X och kommer indirekt att äga samtliga aktier i de förvärvade dotterbolagen.

Förvärv av nya dotterbolag för framtida behov

S:t Erik arbetar, utifrån sitt ägardirektiv om att pröva förslag till fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling, med att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov. Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångssättet på marknaden då detta ger det bästa ekonomiska utfallet och gör det möjligt att säkerställa vissa avtalsmässiga villkor. Ofta sker paketering i nystartade bolag för att minska risk för köparen att hantera bolagsfrågor för tidigare verksamhet.

S:t Erik kommer under de närmaste åren att förvärva ytterligare fastigheter, företrädesvis i bolagsform. I syfte att underlätta planering för och genomförande av framtida fastighetsförvärv och försäljningar föreslås att S:t Erik får i uppdrag att förvärva ytterligare två aktiebolag Y och Z genom köp av så kallade lagerbolag, d.v.s. bolag som tidigare inte haft någon verksamhet. För att möjliggöra ytterligare försäljningar och förvärv föreslås de två bolagen Y och Z förvärfas i form av dotterbolag, med därtill vardera hörande tre dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till S:t Erik.

På detta sätt kommer köp och försäljning att ske genom dotterbolag och inte direkt av moderbolaget S:t Erik. Vid bolagsförsäljning påförs inte säljaren skatt vid eventuella reavinster, vilket ger S:t Erik ett bättre ekonomiskt utfall i samband med försäljning. S:t Erik har också möjlighet att se över sin koncernstruktur för att få en så effektiv och ekonomiskt fördelaktig koncernstruktur som möjligt för framtiden.

SLUT

Bilagor

- Bilaga 1 – Byggnader
- Bilaga 2 – Föreslagna styrelseledamöter, suppleanter och lekmannarevisorer i holdingbolag och dotterbolag
- Bilaga 3 – Bolagsordning för holdingbolaget
- Bilaga 4 – Bolagsordning för dotterbolagen
- Bilaga 5 – Exempel aktieöverlåtelseavtal