

Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Mattias Westerlund
Telefon: 0850829598

Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm AB tomträtt Grötlunken 2 i Sabbatsberg, genom bolagsförsäljning

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) till Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) tillträder aktierna i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (org. nr 559280-7217) till Olov Lindgren City AB (org. nr 556551-6506) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 om 177,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Under flera år har Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) haft i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra icke-strategiska fastigheter.

Micasa Fastigheters styrelse fattade i september 2020 beslut att sälja tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 i en bolagsförsäljning.

Att paketera fastigheter i bolag vid en försäljning sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att möjliggöra att vissa avtalsmässiga villkor kan säkerställas.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB, inklusive tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 i Stockholm överläts med ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten om 177,5 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Micasa Fastigheter genom försäljningen av tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 arbetar i enlighet med sina uppdrag och dessutom bidrar till en minskning av skuldsättningen, såväl för bolaget som för koncernen i helhet.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Bakgrund

Micasa Fastigheter har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet. Mot bakgrund av detta beslutade styrelsen för Micasa Fastigheter

den 17 september att ge VD i uppdrag att avyttra tomträtten Grötlunken 2 i Sabbatsberg i en bolagsförsäljning och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling. Beslut om att genomföra försäljningen togs i styrelsen den 14 januari 2021.

Tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 är belägen i Sabbatsbergsparken och innehåller Dalahöjdens äldreboende. Byggnaden uppfördes 1950 och innehåller 42 lägenheter fördelat på totalt sex våningsplan. Den totala uthyrbara arean uppgår till 4 750 kvm. Fastigheten hyrs i sin helhet av Attendo, vars avtal löper till 2022-09-30.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Försäljningsprocess

I samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsulten Svefa tog bolaget fram ett försäljningsprospekt som skickades till tidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samtidigt som riktade inbjudningar har gjorts till presumtiva köpare.

Intresset har, som i tidigare försäljningar, varit stort och bolaget fick in 13 stycken indikativa bud, varav sex av dessa var intressanta. Efter utvärdering valdes det mest fördelaktiga budet ut och bolaget tecknade en avsiktsförklaring den 21 oktober med Olov Lindgren AB.

Efter sedvanlig due diligence, som avslutades den 13 november, skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med Olov Lindgrens ABs dotterbolag Olov Lindgren City AB den 25 november 2020 med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

Försäljningen innebär att köparen förvärvar samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB.

Bolagsförsäljning

Anledningen till en bolagsförsäljning är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet och dels för att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 maj 2019 att Micasa Fastigheter har möjlighet att förvärva fem aktiebolag för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. För att möjliggöra ytterligare försäljningar föreslogs i ett särskilt ärende i koncernstyrelsen i juni 2020 att ett av bolagen skulle förvärfas i form av ett dotterbolag. Det dotterbolaget, med därtill hörande dotterbolag, blev således ett dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett holdingbolag.

Detta dotterbolag kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster, vilket ger holdingbolaget dotterbolaget och därmed Micasa Fastigheter ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna. En bolagsförsäljning innebär att den realisationsvinst som genereras inte får delas ut till ägaren enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Grötlunken 2 till dotterdotterbolaget, Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (dotterbolag till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB). Därefter kommer holdingbolaget att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB till Olov Lindgren City AB med en köpeskilling som utgår från ett beräknat fastighetsvärde om 177,5 mkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträten är planerad till 31 mars 2021.

Köparen

Olov Lindgren AB är ett privatägt fastighetsbolag som äger och förvaltar drygt 100 hyresfastigheter i Stockholm. Bolaget har en långsiktig förvaltnings- och utvecklingsstrategi av fastigheterna med ett tillväxtmål att öka innehavet genom nyproduktion och förvärv av hyresrätter.

Olov Lindgren AB har inte tidigare förvärvat någon fastighet av Micasa Fastigheter.

Avtalet

Den 25 november 2020 tecknades aktieöverlåtelseavtalet med Olof Lindgren City AB. Avtalet är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast 3 maj 2021 upphör avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB uppgår till 177,5 mnkr.

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 137,4 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommit fastighetsvärde (mnkr)	- 177,5
Lösen lån (mnkr)	- 26,5
Avdrag latent skatt (mnkr)	-5,9
Stämpelskatt (mnkr)	-7,7
Preliminär köpeskilling (mnkr)	137,4

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av tomträtten till fastigheten Grötlunken 2 utgör en del i genomförandet och uppfyllandet av bolagets direktiv, om att avyttra de fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolaget.

Försäljningen av Grötlunken 2 ger bolaget ett betydande ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 137,5 mnkr. De finansiella förutsättningarna för att genomföra planerade investeringar de kommande åren ökar, dels för underhåll i befintligt bestånd och dels i nyproduktion.

Med tanke på att Micasa Fastigheter står inför stora investeringar de kommande åren är stadsledningskontorets och koncernledningens bedömning att de positiva ekonomiska konsekvenserna av affären är nödvändiga för den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investerings-behov. En ytterligare positiv effekt är att såväl bolagets som koncernens skuldsättning minskar.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträtten till fastigheten

Grötlunken 2 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS)
2. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Grötlunken 2
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Grötlunken 2
4. Bolagsordning Goldcup 26541 AB u.ä.t Grötlunken 2 Stockholm AB (orgnr 559280-7217)

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2021-01-18
Krister Schultz, Vice vd	2021-01-18