

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Mattias Westerlund
Telefon: 0850829598

Avyttring av Micasa Fastigheter i Stockholm AB tomträtt Idun 24 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 Idun 24 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org. nr 559255-4025) dotterbolag Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704).
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs, (org. nr 559255-4025) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) till Landia ABs dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Idun 24 om 226,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
3. Begränsningen i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) tillträder aktierna i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704). Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.
4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Micasa Fastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB, (org. nr 559255-4025) dotterbolag

- Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704)
2. Micasa Fastigheter i Stockholm Holding ABs försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (org. nr 559276-5704) till Landia AB:s dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus (org. nr 559273-6317) med ett försäljningspris baserat på ett överenskommet fastighetsvärde för tomträtten till fastigheten Idun 24 om 226,5 miljoner kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.
 3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Under våren 2020 tog Micasa Fastigheter i Stockholm ABs (Micasa Fastigheter) styrelse ett inriktningsbeslut om att sälja tomträtten till fastigheten Idun 24 i en bolagsförsäljning.

Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag sker dels för att kunna optimera det ekonomiska utfallet, dels för att kunna säkerställa vissa avtalsmässiga villkor.

Föreslagen försäljning innebär att samtliga aktier i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB säljs, inklusive tomträtten till fastigheten Idun 24 i Stockholm med ett överenskommet fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen av fastigheten Idun 24 utgör en viktig del i bolagets uppdrag om att avyttra fastigheter som inte bedöms vara av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet. En ytterligare konsekvens av en genomförd försäljning är att skuldsättningen minskar, såväl för bolaget som för koncernen i helhet.

Bakgrund

Micasa Fastigheter har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolagets verksamhet. Mot bakgrund av detta beslutade styrelsen för Micasa Fastigheter den 11 juni att ge VD i uppdrag att avyttra tomträtten Idun 24 i Bromsten i en bolagsförsäljning och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Försäljningsprocess

Micasa Fastigheter har i samarbete med Stockholms Stadshus AB och rådgivningskonsulten Svefa valt ut en köpare av tomträtten till fastigheten Idun 24 genom bolagsförsäljning. Försäljningen innebär att köparen förvärvar samtliga aktier i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB.

Ett prospekt över fastigheten har skickats till tidningarna Fastighetsvärlden och Fastighetsnytt samtidigt som riktade inbjudningar har gjorts till presumtiva köpare. Intresset har varit stort och Micasa Fastigheter fick nio stycken indikativa bud. Av dessa bud gick bolaget vidare med en budgivare som fick exklusiv rätt att fortsätta arbetet med att förhandla fram till den 31 augusti 2020. Efter denna period avstod denne budgivare att gå vidare i processen, vilket medförde att budgivare två, med det nästa högsta indikativa budet, fick möjlighet och exklusiv rätt till köpet. Efter sedvanlig due diligence skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med anbudsgivaren Landia AB den 6 november 2020, med förbehållet att beslut tas i Micasa Fastigheters styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige.

Bolagsförsäljning

Beslutet om att sälja tomträtten till fastigheten i bolag togs i juni 2020. 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 under hösten 2020 att ett av bolagen förvärvas i form av ett dotterbolag, med därtill hörande dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till Micasa Fastigheter. På detta sätt samlas försäljningarna i ett dotterbolag. Detta dotterbolag kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinst, vilket ger 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 bolag.

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

Micasa Fastigheter kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja Idun 24 till dotterdotterbolaget, Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB (dotterbolag till Micasa Fastigheter i Stockholm Holding AB). Därefter kommer holdingbolaget att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB till Landia ABs dotterbolag Fastighets AB Stjärnhus för ett fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till tomträtten är planerad till 1 april 2021.

Köparen

Landia AB är ett fastighetsbolag med långsiktig förvaltningsstrategi och med ett fastighetsbestånd i framförallt Stockholms- och Mälardalsregionen. Bolaget är privatägt och förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter och bostäder med fokus på Storstockholm.

2018 förvärvade Landia AB Svanholmen 1 i Vårberg av Micasa Fastigheter. Under 2019 skedde ett ytterligare tomträttsförvärv, Hamnvakten 7 på Södermalm. Under 2020 förvärvade Landia ytterligare två tomträtter av Micasa Fastigheter, Byholmen 2 i Skärholmen och Sveaborg 6 i Akalla.

Förvaltningen av dessa fastigheter har fungerat väl sedan Landia AB tog över. I och med förvärvet av Idun 24 och även tidigare tomträttsförvärv från Micasa Fastigheter stärker Landia AB sin portfölj med komplement till hyresrätter.

Avtalet

Den 6 november 2020 tecknades aktieöverlåtelseavtalet som är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen följt av beslut i kommunfullmäktige. Fattas inte sådana beslut senast 31 mars 2021 upphör avtalet att gälla utan rätt till ersättning för någondera part.

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

Ekonomi

Försäljningen av samtliga aktier i Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB sker till ett överenskommet fastighetsvärde om 226,5 mnkr.

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

I beräkning av köpeskilling för aktierna görs avdrag för latent skatt, lösen av lån (motsvarande bokfört värde) och avdrag för stämpelskatt som betalas av säljaren. Detta resulterar i den preliminära köpeskillingen om 95,5 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommit fastighetsvärde (mnkr)	-226,5
Lösen lån (mnkr)	-110,4
Avdrag latent skatt (mnkr)	-11,0
Stämpelskatt (mnkr)	-9,6
Preliminär köpeskilling (mnkr)	95,5

Synpunkter och förslag

Micasa Fastigheter har sedan flera år tillbaka haft i uppdrag att arbeta med att avyttra fastigheter som inte bedöms av strategisk vikt eller nödvändiga för bolaget. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen av fastigheten Idun 24, som redovisas i detta ärende utgör en viktig del i detta arbete.

Försäljningen av Idun 24 kommer ge bolaget ett betydande ekonomiskt tillskott, med en resultatmässig effekt om 95,5 mnkr. Med tanke på de stora investeringar Micasa Fastigheter står inför de kommande åren både i nyproduktion och underhåll i befintligt bestånd, är stadsledningskontorets och koncernledningens bedömning att de positiva ekonomiska konsekvenserna av affären är nödvändiga för den långsiktiga finansieringen av bolagets framtida investeringsbehov. En ytterligare positiv effekt är att såväl bolagets som koncernens skuldsättning minskar.

Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträtten till fastigheten Idun 24 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal (SEKRETESS)
2. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Idun 24
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Idun 24
4. Bolagsordning Goldcup 26458 AB u.ä.t Fristad i Stockholm AB

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