

Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Kristen Stralström
Telefon: 0850829758
Oscar Lavelid
Telefon: 0850829232

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 0850829261

Överlåtelse av byggnader mellan Stockholms Hamn AB och S:t Erik Markutveckling AB

Förslag till beslut

- A. Koncernstyrelsen och stadsledningskontoret föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Stockholms Hamn AB:s överlåtelse av Magasin 1 (hus 1001), byggnad på ofri grund, till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att genomföra överlåtelsen och teckna erforderliga avtal.
 2. Stockholms Hamn AB:s förvärv av ett aktiebolag X som holdingbolag, för genomförande av förvärv av tre aktiebolag A, B och C godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolag X som holdingbolag och teckna erforderliga avtal
 3. Stockholms Hamn AB:s holdingbolag X:s förvärv av samtliga aktier i tre aktiebolag A, B och C godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolagen A, B och C och teckna erforderliga avtal.
 4. Stockholms Hamn AB:s överlåtelse av de i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet angivna byggnaderna (med undantag för Magasin 1 (hus 1001) som överlåts enligt vad som framgår av punkten 1 ovan) till aktiebolagen A, B och C godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att genomföra överlåtelsena av byggnaderna till aktiebolagen A, B och C och teckna erforderliga avtal.
 5. Stockholms Hamn AB:s holdingbolag X:s försäljning av samtliga aktier i aktiebolagen A, B och C till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms

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

- Hamn AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att genomföra överlåtelserna av aktiebolagen A, B och C till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutvecklings AB:s koncern och teckna erforderliga avtal.
6. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolaget X utses personer angivna i bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att på extra bolagsstämma i holdingbolaget X utse angivna personer.
 7. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i holdingbolaget X utses personer angivna i bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att på extra bolagsstämma i holdingbolaget X utse angivna personer.
 8. Bolagsordning för holdingbolaget X enligt bilaga 3 till tjänsteutlåtandet godkänns.
 9. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i aktiebolagen A, B och C utses personer angivna i bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i aktiebolagen A, B och C utse angivna personer.
 10. Till lekmannarevisor och suppleant för denne i aktiebolagen A, B och C utses personer angivna i bilaga 4 till tjänsteutlåtandet och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholm Hamn AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i aktiebolagen A, B och C utse angivna personer.
 11. Bolagsordningar för aktiebolagen A, B och C enligt bilaga 5 till tjänsteutlåtandet godkänns.
 12. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Hamn AB i uppdrag att, efter genomförd överlåtelse av aktierna i aktiebolagen A, B och C, och indirekt byggnaderna, till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, tillse att holdingbolaget X likvideras vid lämplig tidpunkt genom s k frivillig likvidation.
 13. Fastighets AB Kylhusets förvärv av Magasin 1 (hus 1001), byggnad på ofri grund, från Stockholms Hamn AB godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge Fastighets AB Kylhuset i uppdrag att genomföra förvärvet och teckna erforderliga avtal.
 14. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av ett aktiebolag Y som holdingbolag, för genomförande av förvärv av tre aktiebolag A, B och C från holdingbolag X 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 Y som holdingbolag.

Stockholms Stadshus AB

15. S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag Y:s förvärv av samtliga aktier i tre aktiebolag A, B och C från holdingbolag X inom Stockholms Hamn AB:s koncern godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolaget Y i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolagen A, B och C.
16. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av ytterligare två nya aktiebolag ("Z" och "H") som holdingbolag godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet av två nya aktiebolag Z och H som holdingbolag.
17. S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag Z och H:s förvärv av vardera tre dotterbolag godkänns. Stockholm Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolagen Z och H i uppdrag att förvärva tre aktiebolag vardera.
18. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolagen Y, Z och H utses personer angivna i bilaga 6 och Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att på extra bolagsstämma i holdingbolagen Y, Z och H utse angivna personer.
19. Till lekmannarevisor och suppleant i holdingbolagen Y, Z och H utses personer angivna i bilaga 6 och Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att på extra bolagsstämma i holdingbolagen Y, Z och H utse angivna personer.
20. Bolagsordningar för holdingbolagen Y, Z och H enligt bilaga 7 godkänns.
21. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i holdingbolagen H och Z:s dotterbolag utses personer angivna i bilaga 8 och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolagen H och Z i uppdrag att på extra bolagsstämma i dotterbolagen utse angivna personer.
22. Till lekmannarevisor och suppleant i holdingbolagen H och Z:s dotterbolag utse personer angivna i bilaga 8 och Stockholms Stadshus AB uppmanas ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolagen H och Z i uppdrag att på extra bolagsstämma i dotterbolagen utse angivna personer.
23. Från och med Holdingbolag Y:s tillträde av aktierna i aktiebolagen A, B och C, beslutas att tidigare valda styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i aktiebolagen A, B och C entledigas och till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i aktiebolagen A, B och C utses från och med Holdingbolag Y:s tillträde av aktierna i aktiebolagen A, B och C personer angivna i bilaga 9.

24. Från och med Holdingbolag Y:s tillträde av aktierna i aktiebolagen A, B och C, beslutas att tidigare valda lekmannarevisor och suppleant i aktiebolagen A, B och C entledigas och till lekmannarevisor och suppleant i aktiebolagen A, B och C till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige personer angivna i bilaga 9.
25. Bolagsordning för holdingbolagen Y, Z och H dotterbolag enligt bilaga 10 godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Stockholms Hamn AB:s överlåtelse av Magasin 1 (hus 1001), byggnad på ofri grund, till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern godkänns. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att genomföra överlåtelsen och teckna erforderliga avtal.
2. Stockholms Hamn AB:s förvärv av ett aktiebolag X som holdingbolag, för genomförande av förvärv av tre aktiebolag A, B och C godkänns. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolag X som holdingbolag och teckna erforderliga avtal
3. Stockholms Hamn AB:s holdingbolag X:s förvärv av samtliga aktier i tre aktiebolag A, B och C godkänns. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolagen A, B och C och teckna erforderliga avtal.
4. Stockholms Hamn AB:s överlåtelse av de i bilaga 1 till tjänsteutlåtandet angivna byggnaderna (med undantag för Magasin 1 (hus 1001) som överlåts enligt vad som framgår av punkten 1 ovan) till aktiebolagen A, B och C godkänns. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att genomföra överlåtelseerna av byggnaderna till aktiebolagen A, B och C och teckna erforderliga avtal.
5. Stockholms Hamn AB:s holdingbolag X:s försäljning av samtliga aktier i aktiebolagen A, B och C till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern godkänns. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att genomföra överlåtelseerna av aktiebolagen A, B och C till S:t Erik Markutveckling AB eller helägt bolag inom S:t Erik Markutvecklings AB:s koncern och teckna erforderliga avtal.
6. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att, efter genomförd överlåtelse av aktierna i aktiebolagen A, B och C, och indirekt byggnaderna, till S:t Erik Markutveckling AB, eller helägt bolag inom S:t Erik Markutveckling AB:s koncern, tillse att

Stockholms Stadshus AB

- holdingbolaget X likvideras vid lämplig tidpunkt genom s k frivillig likvidation.
7. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att på extra bolagsstämma i holdingbolaget X utse i bilaga 2 angivna personer till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant, i enlighet med vad som närmare framgår av bilagan, i holdingbolaget X.
 8. Stockholms Hamn AB ges i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i aktiebolagen A, B och C utse i bilaga 4 angivna personer till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter, enligt vad som närmare framgår av bilagan, i aktiebolagen A, B och C.
 9. Fastighets AB Kylhusets förvärv av Magasin 1 (hus 1001), byggnad på ofri grund, från Stockholms Hamn AB godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att ge Fastighets AB Kylhuset i uppdrag att genomföra förvärvet och teckna erforderliga avtal.
 10. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av ett aktiebolag Y som holdingbolag, för genomförande av förvärv av tre aktiebolag A, B och C från holdingbolag X inom Stockholms Hamn AB:s koncern, godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolag Y som holdingbolag.
 11. S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag Y:s förvärv av samtliga aktier i tre aktiebolag A, B och C från holdingbolag X inom Stockholms Hamn AB:s koncern godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att ge holdingbolaget Y i uppdrag att genomföra förvärvet av aktiebolagen A, B och C.
 12. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av ytterligare två nya aktiebolag ("Z" och "H") som holdingbolag godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att genomföra förvärvet av två nya aktiebolag Z och H som holdingbolag.
 13. S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag Z och H:s förvärv av vardera tre dotterbolag godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att ge holdingbolagen Z och H i uppdrag att förvärva tre aktiebolag vardera.
 14. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att på extra bolagsstämma i holdingbolagen Y, Z och H utse i bilaga 6 angivna personer till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter, enligt vad som närmare framgår av bilagan, i holdingbolagen Y, Z och H.
 15. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att ge holdingbolagen H och Z i uppdrag att på extra bolagsstämma i deras dotterbolag utse i bilaga 8 angivna personer till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisorer och

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

lekmannarevisorssuppleanter, enligt vad som närmare framgår av bilagan, i holdingbolagen H och Z:s dotterbolag.

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för 2020 slås det fast att stadens bolag och förvaltningar ska arbeta för att ickestrategiska fastigheter ska avyttras. Stockholms Hamn AB (Hamnen) för egen del har i uppdrag att *avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden*, samt att öka effektiviteten i drift av anläggningar och öka kundfokus.

S:t Erik Markutveckling (STEM) 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.

Mot bakgrund av detta inledde Hamnen en översyn av vilka av bolagets byggnader som inte är av strategisk vikt för hamnverksamheten och därmed möjliga att avyttra.

I detta ärende föreslås i linje med bolagens ägardirektiv en överlåtelse av 28 byggnader mellan Hamnen och STEM till en summa om 625 mnkr. Tio av byggnaderna ska bevaras och kommer att förvaltas och utvecklas vidare av STEM. 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.

Utöver de föreslagna bolags- och byggnadsöverlåtelseerna i detta ärende föreslås STEM få till uppdrag att förvärva ytterligare två bolag genom köp av så kallade lagerbolag (bolag som tidigare inte haft någon verksamhet) med vardera tre tillhörande dotterbolag. Syftet med detta är att skapa möjligheter för STEM att uppfylla kommunfullmäktiges direktiv om att genomföra fastighetsförvärv och försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling och att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på denna överlåtelse av byggnader och bolag mellan Hamnen och STEM. Genom att väsentligt minska Hamnens byggnadsinnehav skapas utrymme, tidsmässigt och ekonomiskt, att fokusera på att nyttiggöra hamninfrastrukturen och arbeta systematiskt med att bidra till ökade sjötransporter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att STEM har en mer ändamålsenlig verksamhet för att utveckla byggnaderna vad gäller dess innehåll och lönsamhet. STEM har också möjligheten och

resurserna att på ett bra sätt förvalta de byggnader som senare ska överlåtas till exploateringsnämnden i samband med det fortsatta byggandet av Norra Djurgårdsstaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att renodlingen av fastighetsbeståndet i bolagen bättre utnyttjar stadens resurser och ligger i linje med bolagens ägardirektiv. Genom denna affär kan Hamnen och STEM fokusera på sin kärnverksamhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att STEM i samband med detta ärende tar upp frågan om förvärv av så kallade lagerbolag i syfte att stå förberedda för eventuella framtida strategiska förvärv av fastigheter i bolagsform, som ligger i linje med kommunfullmäktiges uppdrag till bolaget.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för 2020 slås det fast att stadens bolag och förvaltningar ska arbeta för att ickestrategiska fastigheter ska avyttras. Stockholms Hamn AB (Hamnen) för egen del har i uppdrag att *avyttra fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden*, samt att öka effektiviteten i drift av anläggningar och öka kundfokus.

S:t Erik Markutveckling (STEM) 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.

Mot bakgrund av detta inledde Hamnen en översyn av vilka av bolagets byggnader som inte är av strategisk vikt för hamnverksamheten och därmed möjliga att avyttra. Som ett första steg i denna översyn gjordes bedömningen att hus D i Frihamnen, det så kallade Banankompaniet, inte var av strategisk vikt för hamnverksamheten och dessutom skulle kräva omfattande investeringar och hyresgäst Anpassningar i närtid vid en fortsatt förvaltning. Bedömningen gjordes att byggnaden i dagsläget inte skulle avyttras till marknaden utan vara kvar i stadens regi i väntan på detaljplan och markupplåtelse. I slutet av maj 2020 beslutade Hamnens styrelse att sälja byggnaden till STEMs dotterbolag Fastighets AB Kylrummet.

Den fortsatta inventeringen av Hamnens bestånd identifierade ytterligare 28 byggnader som möjliga att avyttra till STEM i väntan på antingen rivning eller vidareförsäljning. I det nu föreliggande ärendet föreslås överlåtelse som bolagsförsäljning, med ett undantag, till STEM av de 28 av byggnader som vid fortsatt översyn bedömts inte vara av strategisk betydelse för hamnverksamheten.

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 stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

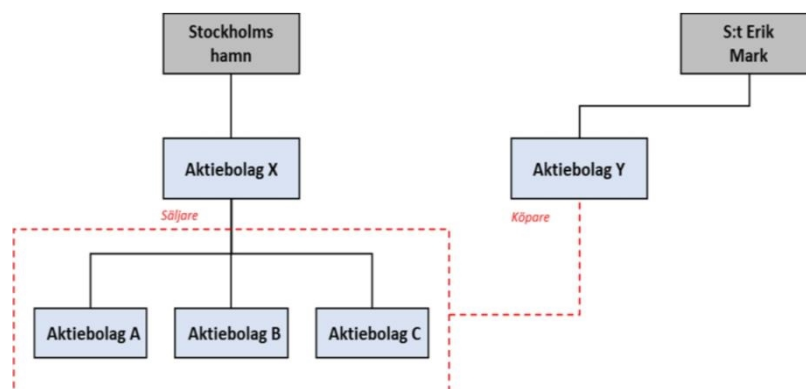
I detta ärende föreslås i linje med bolagens ägardirektiv en överlåtelse av 28 byggnader mellan Hamnen och STEM. Tio av byggnaderna ska bevaras och kommer att förvaltas och utvecklas vidare av STEM. 18 byggnader är huvudsakligen enkla byggnader/skjul som ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Frihamnen/Värtan. Dessa enkla byggnader kommer att förvaltas under en 5-10-årsperiod för att därefter överlåtas vidare till exploateringsnämnden.

Överlåtelsen av byggnaderna föreslås ske dels i form av en bolagsaffär, dels genom ett direkt byggnadsförvärf.

Hamnen föreslås förvärva ett holdingbolag X, i form av ett lagerbolag. Holdingbolaget X föreslås därefter förvärva, i form av lagerbolag, tre dotterbolag A, B och C. Hamnen föreslås därefter överlåta 27 byggnader, enligt bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, till de tre bolagen A, B och C.

STEM föreslås förvärva ett nytt holdingbolag Y, i form av ett lagerbolag. Detta holdingbolag Y föreslås därefter förvärva de tre ovan nämnda bolagen A, B och C från Hamnens holdingbolag X (se grafik nedan). Dessa bolag blir då istället dotterbolag till holdingbolaget Y. Bolagen A, B och C kommer vid förvärfvet att innehålla 27 byggnader som Hamnen ska överlåta till STEM.

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 till tjänsteutlåtandet.



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

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 från Hamnen av STEMs 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 byggnader, 2-10, ska bevaras och kommer att förvärvas i en bolagsöverlåtelse och med långsiktigt förvaltnings- och utvecklingsperspektiv.

Byggnaderna 2-10 föreslås bli inplacerade i Bolag A och B enligt nedan:

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

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

Byggnaderna 11-28 är inplacerade i bolag C enligt nedan.

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 och padelverksamhet.

De bolag som avses förvärfvas i detta ärende utgörs av så kallade lagerbolag, det vill säga bolag som inte tidigare bedrivit någon verksamhet.

Överlåtelsen av byggnaden Magasin 1, hus 1001, avses ske genom en överlåtelse av byggnad på ofri grund, i huvudsak i enlighet med ett av parterna framförhandlat överlåtelseavtal, bilaga 11 till tjänsteutlåtandet, och överlåtelsen av bolagen A, B och C avses ske i huvudsak i enlighet med ett av parterna framförhandlat aktieöverlåtelseavtal, bilaga 12 till tjänsteutlåtandet. Ändringar och justeringar av avtalen kan komma att ske inför avtalstecknande.

Markupplåtelse

År 2000 överlät dåvarande Hamnstyrelsen sin mark till dåvarande Gatu- och Fastighetskontoret efter beslut i kommunfullmäktige. Syftet med överlåtelsen var bland annat att staden skulle få rådighet över marken i avvaktan på att Norra Djurgårdsstaden skulle byggas. Efter överlåtelsen av marken till staden har hamnen arrenderat marken av exploateringsnämnden.

Det nu gällande arrendeavtalet (hamnavalet) för marken är uppsagt och upphörde att gälla den 31 december 2020. Under 2021 finns ett korttidsavtal avseende markupplåtelsen och förhandling pågår om nytt avtal som ska börja gälla snarast möjligt, dock senast den 1 januari 2022. När det nya hamnavalet 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 arrendera ut erforderlig mark till STEM. Så snart Hamnen har frånträtt den med byggnaderna sammanhängande marken kommer STEM genom de förvärvade bolagen att ingå egna arrendeavtal med exploateringsnämnden för dessa områden.

Prisöverenskommelse

Det har gjorts 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 överenskomet fastighetsvärde och det skattemässiga restvärdet på tillträdesdagen.

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

Överenskommelser har mot bakgrund av bland annat 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 Mälarstrand tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Avsikten är att bekräfta pågående användning för framtiden. Detaljplanen på Norr Mälarstrand tillskapar också en viss ny byggrätt. Hamnen har haft kostnader för planarbetet. Parterna är överens om att STEM till en del ersätter Hamnen för dessa kostnader.

Birkaterminalen är för närvarande 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.

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

Fastighets AB Kylrummets förvärv av Magasin 1 föreslås ske till det skattemässiga restvärdet ca 17 mnkr.

Ekonomisk påverkan STEM

Förvärvet av de tre bolagen A, B och C samt Fastighets AB Kylrummets förvärv av Magasin 1 för skattemässigt restvärde ca 17 mnkr innebär att STEM kommer att öka sin skuld till staden med ca 625 mnkr. Räntekostnaderna beräknas öka med ca 4 mnkr under 2021. Koncernen får under 2021 ett ökat driftnetto om totalt ca 27 mnkr, varav ca 5,5 mnkr avser Magasin 1.

Ekonomisk påverkan för Hamnen

Detta innebär en slutlig köpeskilling efter avdrag för latent skatt på preliminärt ca 625 mnkr. Denna summa avser Hamnen att använda för att amortera ned sin skuld till staden och som följd av det kommer soliditeten att öka till ca 18 % och räntekostnaderna beräknas minska med ca 4 mnkr. Resultatpåverkan under 2021 beräknas bli ca 400 mnkr.

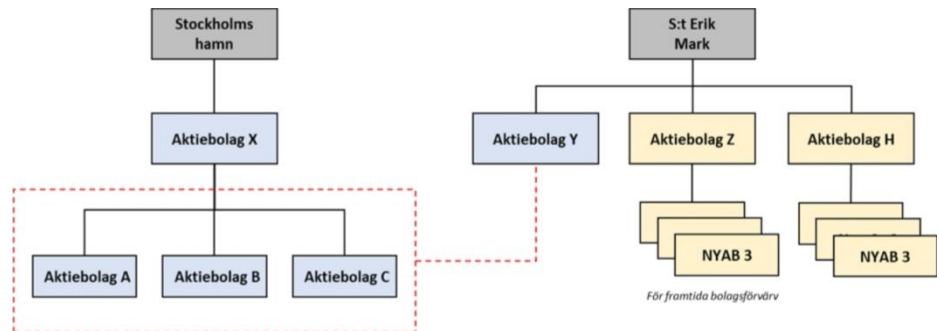
Förvärv av nya dotterbolag för framtida behov

STEM 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 tillvägagångsättet 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.

I syfte att underlätta planering för och genomförande av framtida fastighetsförvärv och försäljningar föreslås att STEM får i uppdrag att förvärva ytterligare två aktiebolag med vardera tre dotterbolag (således totalt 8 aktiebolag) genom köp av så kallade lagerbolag, d.v.s. bolag som tidigare inte haft någon verksamhet. För att möjliggöra ytterligare försäljningar och förvärv föreslås två av aktiebolagen förvärfas i form av holdingbolag, med därtill vardera hörande tre dotterbolag, som alltså blir dotterdotterbolag till STEM (se grafik nedan).

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

Stockholms Stadshus AB



Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på denna överlåtelse av byggnader mellan Hamnen och STEM. Genom att väsentligt minska Hamnens byggnadsinnehav skapas utrymme, tidsmässigt och ekonomiskt, att fokusera på att nyttiggöra hamninfrastrukturen och arbeta systematiskt med att bidra till ökade sjötransporter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att STEM har en mer ändamålsenlig verksamhet för att utveckla byggnaderna vad gäller dess innehåll och lönsamhet. STEM har också möjligheten och resurserna att på ett bra sätt förvalta de byggnader som senare ska överlåtas till exploateringsnämnden i samband med det fortsatta byggandet av Norra Djurgårdsstaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att renodlingen av fastighetsbeståndet i bolagen bättre utnyttjar stadens resurser och ligger i linje med bolagens ägardirektiv. Genom denna affär kan Hamnen och STEM fokusera på sin kärnverksamhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är bra att STEM i samband med detta ärende tar upp frågan om förvärv av ytterligare två aktiebolag, såsom holdingbolag, och att dessa i sin tur förvärvar vardera tre aktiebolag såsom dotterbolag, allt i syfte att stå förberedda för eventuella framtida strategiska förvärv av fastigheter i bolagsform. Detta ligger i linje med kommunfullmäktiges uppdrag till bolaget.

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

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

1. Sammanställning byggnader
2. Ledamöter och lekmannarevisor i holdingbolag X

3. Bolagsordning holdingbolag X
4. Ledamöter och lekmannarevisor i bolag A, B och C
5. Bolagsordningar bolag A, B och C
6. Ledamöter och lekmannarevisor i holdingbolag Y, Z och H.
7. Bolagsordning holdingbolag Y, Z och H
8. Ledamöter och lekmannarevisor i holdingbolagen H och Z:s dotterbolag
9. Ledamöter och lekmannarevisor i bolag A, B och C
10. Bolagsordning för holdingbolagens Y, Z och H:s dotterbolag
11. Exempelöverlåtelseavtal – Magasin 1
12. Exempelaktieöverlåtelseavtal bolag A, B och C
13. Tjänsteutlåtande Stockholm Hamn AB 2020-12-09
14. Protokollsutdrag Stockholms Hamn AB 2020-12-09
15. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling AB 2020-12-18
16. Protokollsutdrag S:t Erik Markutveckling AB 2020-12-18
17. Tjänsteutlånade AB Kylrummet 2020-12-18
18. Protokollsutdrag AB Kylrummet 2020-12-18

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