

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Oscar Lavelid
Telefon: 0850829232

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Mattias Westerlund
Telefon: 0850829598

S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av bolaget Orvaus Mitt i Hamnen AB

Förslag till beslut

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

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604, och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att genomföra förvärvet av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s överlåtelse av aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604, och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 till S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag X och holdingbolag X inträde i aktieöverlåtelseavtalet samt förvärv av aktierna i enlighet med detta godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att överlåta aktieöverlåtelseavtalet till holdingbolag X samt att uppmana S:t Erik Markutveckling AB att i sin tur ge holdingbolag X i uppdrag att inträda i aktieöverlåtelseavtalet och förvärva samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s lämnande av borgen såsom för egen skuld för holdingbolag X samtliga skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 godkänns. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att teckna borgen.
4. Till styrelseledamöter och styrelsesuppleanter i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utses personer angivna i

Stockholms Stadshus AB

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

- bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse angivna personer.
5. Till lekmannarevisor och suppleant i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utses personer angivna i bilaga 2 till tjänsteutlåtandet och Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge S:t Erik Markutveckling AB i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse angivna personer.
 6. Bolagsordning för Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt bilaga 3 till tjänsteutlåtandet godkänns.
 7. S:t Erik Markutveckling AB:s lånelimit utökas med 185 mnkr för att genomföra förvärvet av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org nr 556891-5036, och finansiering ska ske genom nyupplåning från Stockholms stad till gällande villkor.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, enligt aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604, och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att genomföra förvärvet av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036.
2. S:t Erik Markutveckling AB:s överlåtelse av aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604, och S:t Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 till S:t Erik Markutveckling AB:s holdingbolag X och holdingbolag X inträde i aktieöverlåtelseavtalet samt förvärv av aktierna i enlighet med detta godkänns. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att överlåta aktieöverlåtelseavtalet till holdingbolag X samt att ge holdingbolag X i uppdrag att inträda i aktieöverlåtelseavtalet och förvärva samtliga aktier i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036.
3. S:t Erik Markutveckling AB:s lämnande av borgen såsom för egen skuld för holdingbolag X samtliga skyldigheter enligt aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, ingånget mellan Orvaus AB, org.nr 556294-3604 och S:t

- Erik Markutveckling AB den 23 december 2020 godkänns.
S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att teckna borgen.
4. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse i bilaga 2 angivna personer till styrelseledamöter och suppleanter i Orvaus Mitt i Hamnen AB, 556891-5036, enligt vad som närmare framgår av bilagan.
 5. S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att ge holdingbolaget X i uppdrag att på extra bolagsstämma i Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, utse i bilaga 2 angivna personer till lekmannarevisor och suppleant i Orvaus Mitt i Hamnen AB, 556891-5036, enligt vad som närmare framgår av bilagan.
 6. S:t Erik Markutveckling AB:s lånelimit utökas med 185 mnkr för att genomföra förvärvet av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org nr 556891-5036, och finansiering ska ske genom nyupplåning från Stockholms stad till gällande villkor.
 7. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB (nedan STEM) har till uppdrag att *pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Vidare ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

Mot bakgrund av detta kontaktade exploateringsnämnden STEM i november 2020 med information om att den bebyggda tomträtten Hamburg 3 i Värtahamnen var ute till försäljning och bad STEM att utreda förutsättningarna för ett förvärv. Bolaget konstaterade att ett förvärv bedömdes som realistiskt.

Fastigheten bedöms enligt exploateringsnämnden utgöra en viktig pusselbit i planeringen av stadens stora stadsutvecklingsprojekt Norra Djurgårdsstaden. Den aktuella fastigheten är en del av Värtahamnen och skapar förutsättningar för utvecklandet av bostäder, skola och infrastruktur i området.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att detta förvärv är ett bra exempel på hur staden, genom samarbete mellan STEM och exploateringskontoret, kan agera långsiktigt och strategiskt i syfte att säkra framtida stadsutveckling och bostadsförsörjning.

Detta förvärv stämmer väl överens med det uppdrag som kommunfullmäktige givit STEM.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att uthyrningsgraden i dagsläget är låg och att det är viktigt att STEM arbetar för att öka intäkterna genom tidsbegränsade uthyrningar av lokalerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

STEM har till uppdrag att *pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning. Vidare ska bolaget i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fortsätta att söka strategiska utvecklingsprojekt och förvärv för stadens framtida behov.*

Mot bakgrund av detta kontaktade exploateringsnämnden STEM i november 2020 med information om att den bebyggda tomträtten Hamburg 3 i Värtahamnen var ute till försäljning och bad STEM att utreda förutsättningarna för ett förvärv. Bolaget konstaterade att ett förvärv bedömdes som realistiskt.

STEMs styrelse behandlade ärendet den 23 november 2020 och gav VD i uppdrag att teckna avsiktsförklaring och genomföra en företagsbesiktning (due diligence) med avsikt att förvärva det fastighetsägande bolaget.

Mot bakgrund av den granskning som genomförts beslutade STEMs styrelse den 28 januari 2021 att föreslå kommunfullmäktige ett förvärv av samtliga aktier i Orvaus ABs helägda dotterbolag Orvaus Mitt i Hamnen AB och därmed indirekt tomträtten till Hamburg 3.

Överenskommelsen har träffats om en köpeskilling baserat på ett underliggande fastighetsvärde på 185 mnkr. Det är något högre än det initialt lämnade budet om 175 mnkr. Sex olika aktörer, inklusive STEM, inkom med skarpa bud varav två budgivare med ett högre bud än STEM. STEM gavs då möjlighet till revidering av bud och trots att det reviderade budet inte var högst valde Säljaren att acceptera detta.

Stadens framtida behov

Exploateringsnämnden tog i samband med att den aktuella fastigheten kom ut på marknaden kontakt med STEM eftersom den

utgör en viktig pusselbit för stadens framtida stadsutveckling i området. Fastigheten ligger i Värtahamnen vilken ingår i stadens stora utvecklingsprojekt Norra Djurgårdsstaden. Planering pågår och arbeten i det aktuella området planeras starta 2025.

Exploateringsnämnden ser många fördelar med ett förvärv. Ett förvärv ger möjligheter till bättre planering och utveckling utan att staden behöver vara beroende av en extern tomträtthavare. Det finns också fördelar med att kunna samplanera stadens mark med byggnaden ”Skeppet” på Södra Hamnvägen och den obebyggda fastigheten Hamburg 2 som nu är parkeringsyta. Dessa ägs redan av exploateringsnämnden.

Utöver att ett förvärv ger större möjligheter för staden att kunna planera byggrätter för kontor och bostäder så tätt och ekonomiskt som möjligt tillsammans med den mark stadens redan äger, så kan stadens ägande av Hamburg 3 vara en möjlig lokalisering för en skola.

Exploateringskontoret gör bedömningen att det aktuella förvärvet kan innebära att antalet lägenheter i projektet kan utökas vilket bedöms öka inkomsterna i projektet med i cirka 300 mnkr.

Även frågan om bangårdens avveckling kan gynnas av att staden själv äger frågan om Hamburg 3. Ett utfall av Trafikverkets utredningar om nedläggningen av den bangård som ligger längs Södra Hamnvägen, mitt emot kv. Hamburg, kan vara att spår måste vara kvar i viss utsträckning. Att då kunna hantera trafik och gatusektioner genom att tänka bort delar av Hamburg 3 kan bli viktigt för att inte ytterligare försena tillkomsten av de ca 1 000 lägenheter som markkavitsats och planeras i södra delen av Värtahamnen.

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

Beskrivning av fastigheten

Fastigheten Hamburg 3 ligger i Värtan/Frihamnen med adress Hamburgsvägen 6 m fl och har en areal på 1 607 kvm. Fastigheten är upplåten med tomträtt med en årlig avgäld på 1 250 000 kr fram till nästa reglering år 2028. Tomträttshavare är Orvaus Mitt i Hamnen AB. Taxeringsvärdet uppgår till totalt 124 mnkr.



Bilden markerar placeringen av Hamburg 3.

På fastigheten finns en byggnad i fyra våningar för kontor, konferens och restaurang. Byggnaden uppfördes 1980, en större renovering och tillbyggnad utfördes 2008. Byggnaden är uppförd med betongstomme som står på platsgjuten betongplatta på mark. Fasaden är putsad med inslag av fönsterband runt hela byggnaden och mindre yta av plåt. Översta våningen som är byggd 2008 har stora glasparterier.



Bilden visar fastigheten Hamburg 3.

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

Byggnadstekniskt är fastigheten generellt i normalt skick och vid besiktningen upptäcktes endast mindre behov av underhåll.

Den uthyrningsbara arean upp går till 5 039 kvm, varav 3 705 kvm är vakant. Byggnaden har två hyresgäster och den totala hyresintäkten uppgår per 2020 till drygt 4 mnkr, inkl. kompensation för fastighetsskatt om ca 340 tkr. Fram till och med 2023-08-31 utgår en hyresrabatt för hyresgästen Newton med ca 1,2 mnkr per år. Hyresgästerna har avstått besittningsskydd till förmån för en framtida utveckling av fastigheten.

Hyresgäst	Lokaltyp	Area kvm	Hyra		Löptid t o m	U/F
			kkkr.	kr/kvm		
Catering Club Sweden AB	Restaurang	230	460	1 999	2021-12- 31	6/6
Newton	Kontor	1 104	3 575	3 238	2029-08- 31	9/36
Totalt		1 334	4 035	3 025		

Aktieöverlåtelseavtalet

Orvaus AB, org.nr 556294-3604, (Säljaren) är ett privatägt investeringsbolag med bolagsinnehav inom industri, fastigheter och finans. Tomträthen Stockholm Hamburg 3 innehas av Orvaus Mitt i Hamnen AB, org.nr 556891-5036, (Bolaget). Ett sedvanligt aktieöverlåtelseavtal undertecknades den 23 december 2020 mellan S:t Erik Markutveckling AB och Säljaren enligt vilket STEM föreslås förvärva samtliga aktier i Bolaget. Detta avtal är giltigt under vissa förutsättningen, bl.a. beslut i kommunfullmäktige.

Det noteras att Stockholms Stadshus AB i beslut vid koncernstyrelsen 2021-02-01 (punkt 16 i § 11 Överlåtelse av byggnader mellan Stockholms Hamn AB och S:t Erik Markutveckling AB) föreslagit kommunfullmäktige att godkänna S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av två nya aktiebolag (i styrelseprotokollet benämnda Z och H) som holdingbolag. I punkt 17 i samma beslut föreslår koncernstyrelsen att nämnda holdingbolags förvärv av vardera tre dotterbolag likaså godkänns av kommunfullmäktige.

S:t Erik Markutveckling AB ska inte själv köpa aktierna i Bolaget utan förvärvet av aktierna ska göras av S:t Erik Markutveckling

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

AB:s holdingbolag X som är under bildande. Holdingbolag X är för tydlighets skull ett av de två holdingbolagen som omnämns som holdingbolag Z och H i föregående stycke. Det benämns dock för enkelhetens skull ”holdingbolag X” i detta ärende. Det ska också framhållas att Bolaget inte utgör ett av de tre dotterbolag som omnämns i föregående stycke utan Bolaget kommer att utgöra ett fjärde dotterbolag till holdingbolag X när detta väl är bildat och har förvärvat ytterligare tre dotterbolag.

Aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1), som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för styrelse/ledamöter i kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr,

Avtalet reglerar i huvudsak följande:

1. STEM förvärvarsamtliga aktier i Bolaget och därmed tomträtten till Stockholm Hamburg 3.
2. STEM har rätt att fram till och med tillträdesdagen byta köpande bolag till det nya holdingbolag X som inom kort ska förvärfvas till koncernen förutsatt att STEM går i borgen såsom för egen skuld för sådant bolags samtliga skyldigheter enligt Avtalet.
3. Tomträtten Stockholm Hamburg 3 överläts i befintligt skick med undantag för de i avtalet angivna garantierna.
4. Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 185 mnkr.
5. Säljaren ska under tiden fram till och med tillträdesdagen fortsätta att bedriva sin verksamhet och förvaltning i enlighet med tidigare tillämpade affärsprinciper och inga beslut ska fattas avseende frågor av väsentlig betydelse för Bolaget och/eller tomträtten. VD i STEM befullmäktigas att i förekommande fall godkänna de åtgärder som säljaren har för avsikt att vidta som avviker från detta.
6. Säljaren lämnar sedvanliga garantier kopplade till Bolaget och tomträtten Stockholm Hamburg 3, inklusive, men inte begränsat till, garantier avseende bolagsordning, bolagshandlingar, bolagets verksamhet, genomförda entreprenader, hyresavtal och andra nyttjanderättsavtal, besiktningar, miljö, tvister, skatter, deklARATIONER etc.
7. Säljaren har ett antal särskilda åtaganden att genomföra senast på tillträdesdagen, eller inom viss tid därefter, rörande bl.a. avstående från besittningsskydd, lagstadgade besiktningar, brandskyddsinventering, radon- och porgasmätning m.m.

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

8. Tillträde till aktierna i Bolaget och därmed indirekt tomträätten Stockholm Hamburg 3 ska ske tio dagar efter det att kommunfullmäktige fattat beslut att godkänna transaktionen, dock tidigast den 18 maj 2021.

Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat av bl. a följande:

- Att styrelsen i STEM fattar beslut om ett förvärv av Bolaget senast 31 januari 2020.
- Att kommunfullmäktige godkänner affären genom ett beslut som senare vinner laga kraft. För det fall denna punkt inte uppfylls senast den 30 juni 2021, och parterna inte överenskommit om annat, upphör avtalet automatiskt att gälla utan ersättningsskyldighet mellan parterna.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet innebär att bolagets hyresintäkter kommer att öka med ca 2,3 mnkr för år 2021. Då merparten av byggnaden är vakant (ca 74 %) kommer uthyrningsgraden att kunna öka. I och med förvärvet kommer bolaget att behöva öka sin lånelimit med 185 mnkr. Bolagets räntekostnader per 2021 beräknas öka med ca 800 000 kr. Förvaltningskostnaden inklusive fastighetsägarens andel av fastighetsskatt uppgår till ca 5,5 mnkr på helår. Kostnaden för 2020 bedöms till ca 3,5 mnkr. Byggnaden har stora vakanser, fastighetsägarens andel av fastighetsskatten kommer att minska när ytterligare uthyrning sker.

Val av ledamöter och ny bolagsordning

Kommunfullmäktige föreslås nominera samma styrelse och lekmannarevisor som i S:t Erik och övriga dotterbolag (bilaga 2). Ny bolagsordning överensstämmer med stadens standardbolagsordning som tagits fram (bilaga 3). Det förvärvade bolaget föreslås namnändras till Fastighets AB Hamburg, eller annat namn som bolagsverket godkänner.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att detta förvärv är ett bra exempel på hur staden, genom samarbete mellan STEM och exploateringsnämnden, kan agera långsiktigt och strategiskt i syfte att säkra framtida stadsutveckling och bostadsförsörjning. Detta förvärv stämmer väl överens med det uppdrag som kommunfullmäktige givit STEM.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att uthyrningsgraden i dagsläget är låg och att det är viktigt att STEM

arbetar för att öka intäkterna genom tidsbegränsade uthyrningar av lokalerna.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal (Sekretess, finns tillgängligt hos Stockholms Stadshus AB)
2. Förslag styrelse och lekmannarevisorer
3. Bolagsordning för Orvaus Mitt i Hamnen AB
4. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling 2021-01-28
5. Protokoll S:t Erik Markutveckling 2021-01-28

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	2021-03-08
Krister Schultz, Vice vd	2021-03-08