

Handläggare: Bolagslantmätare Peter Lindkvist
E-post: peter.lindkvist@stockholmshem.se
Telefon: 08- 508 39 458

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Försäljning av del av fastigheten Mullvadsberget 29

Styrelsen i Aktiebolaget Stockholmshems förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förvärvet av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
2. Försäljningen av del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, godkänns.
3. Försäljningen av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
4. Ingående av hyresavtal med Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, gällande Aktiebolaget Stockholmshems förhyrning av kontorslokaler om ca 4 800 kvm (inklusive 33 parkeringsplatser och 39 garageplatser) i del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 enligt de villkor som framgår av bilaga 7.4 (i) och 7.4 (ii) till aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
5. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
6. Aktiebolaget Stockholmshem föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutar följande:
 - Godkänna Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag

Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.

- Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
 - Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
 - Vd i Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
7. Aktiebolaget Stockholmshem föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:
- Godkänna Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
 - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
 - Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får

bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige

- Vd i Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

8. Ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand

Vd

Sammanfattning

Vd fick i uppdrag den 3 december 2020 av AB Stockholmhems styrelse att påbörja en försäljningsprocess för däribland fastigheten Mullvadsberget 29 (kommersiell del) och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskillning.

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande till fastighetsinvestorer för ett eventuellt förvärv av fastigheten Mullvadsberget 29.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats. Genesta Property Nordic AB förvaltar kapital via fonder från institutionella investerare och pensionsfonder och gör detta genom förvärv och utveckling av fastigheter.

Vd föreslår därför att sälja fastigheten i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet. Köpeskillningen för fastigheten uppgår till 670 miljoner kronor.

Bakgrund

Stockholm stad står de kommande åren inför stora utmaningar i form av ökade investeringar och ökade behov till följd av stadens snabba tillväxt. Stadens ökande investeringsvolym medför i sin tur ett stort ansvar på ansvariga nämnder och bolagsstyrelser att arbeta med fokus på styrning, effektivitet, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och prioritering. Nämnder och bolagsstyrelser ska således arbeta kostnadseffektivt med fokus på kärnverksamheten.

För att nå stadens gemensamma mål om En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden ska Stockholms hem i enlighet med ägardirektiv i kommunfullmäktiges budget för 2020 - *Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har ett långsiktigt behov av.*

En översyn av Stockholms hems fastighetsbestånd i syfte att identifiera fastigheter av mindre strategiskt vikt har resulterat i ett förslag att avyttra en fastighet i enlighet med föreliggande ärende.

Ärendet

Vd fick i uppdrag den 3 december 2020 av AB Stockholms hems styrelse att påbörja en försäljningsprocess för däribland fastigheten Mullvadsberget 29 (kommersiella ytor) och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskillning (Bilaga 3).

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande till fastighetsinvestorer för ett eventuellt förvärv av fastigheten Mullvadsberget 29 (Bilaga 4).

Fastigheten omfattar cirka 10 300 kvadratmeter uthyrningsbara kommersiella ytor samt därutöver ett garage innehållande 48 platser. Idag disponeras fastigheten till cirka 40 procent som AB Stockholms hems huvudkontor. Vidare förhyr Stockholms stad cirka 30

procent kontor samt resterade ytor hyrs ut till externa privata aktörer eller är vakanta. Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats. Köpeskillingen för fastigheten uppgår till 670 miljoner kronor.

Genesta är ett oberoende diskretionärt¹ fondbolag med fokus på kommersiella fastigheter i de fyra nordiska länderna. Genesta investerar i kontor- handel- och logistikfastigheter och har kontor i Stockholm, Helsingfors, Köpenhamn och Luxemburg. I dagsläget äger och förvaltar Genesta 12 fastigheter i tre fonder, varav majoriteten utgörs av kontorsfastigheter i Stockholm, Helsingfors och Köpenhamn.

Idag äger och förvaltar Genesta i Sverige:

Kontor Linnégatan 18, Östermalm 7.300 kvm

Kontor Löjtnantsgatan 17, 21, 25, Östermalm 12.800 kvm

Kontor Armégatan, Solna 13.300 kvm

Köpcentrum Arninge, 20.500 kvm

Filmstaden i Solna, 9.400 kvm

För fastigheten Mullvadsberget 29 har Genesta en ambitiös idé om att utveckla befintliga ytor och göra fastigheten mer hållbar och samtidigt bidra till den direkta närmiljön. Fastighetens fasad renoveras. Renovering av garage, fönster och teknikutrymmen. Hyresgäst Anpassningar i gatuplan i syfte att skapa attraktivitet och efterfrågan. Vidare utvecklas fasadbelysning och inbjudande entréer så att blir det en fastighet som lyser upp i område och gör det tryggare och trevligare att vistas här.

För att försäkra styrelsen om fullgod insyn i hela ärendet har det aktieöverlåtelseavtal som tagits fram i beredningen av detta ärende tillgängliggjort för styrelsen och funnits tillgängligt på Aktiebolagets Stockholmskorsnäs kontor på Hornsgatan 128.

Bolagsförsäljning

Enligt direktiv från Stockholms Stadshus AB ska försäljningen genomföras som en bolagsaffär.

Försäljningen av fastigheten Mullvadsberget 29 kommer att genomföras genom att AB Stockholmskem säljer, till skattemässigt värde, fastigheten till det egna nyförvärvade dotterbolaget Guldcup 28026 AB u.n.ä.t Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därefter säljs aktierna i detta bolag till det köpande bolaget till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE 111 Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613.

Att försälja fastigheter via ett nybildat aktiebolag är numera det traditionella sättet inom branschen att genomföra fastighetsaffärer. Det innebär också att resultatet optimeras ur beskattningshänseende.

Vd föreslår därför att sälja fastigheten i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

¹ förvaltaren har mandat att fatta löpande placeringsbeslut inom vissa avtalade ramar. Målet med förvaltningen är att över tid skapa en god avkastning på av investeraren insatt kapital

Bilagor

1. Bolagsordning
2. Styrelseledamöter
3. Ärende, Försäljning av ej strategiska fastigheter (styrelse 2020-12-03)
4. Försäljningsprospekt Mullvadsberget 29