

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanna Höglund
Telefon: 0850829359

Avyttring av Skolfastigheter i Stockholm ABs tomträtt Lilla Tensta 1 genom bolagsförsäljning

Förslag till beslut

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

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att sälja tomträtten Lilla Tensta 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573)
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) till Hemsö Intende AB (org.nr 556802-4789) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Lilla Tensta 1 om 149 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga1) godkänns.
3. Begränsningen i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) bolagsordning § 13 (bilaga 4), om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Hemsö Intende AB tillträder aktierna i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) Därmed får bolagsordningen vid

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

tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

4. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

B. Koncernledningen beslutar för egen del följande

1. Skolfastigheter i Stockholm AB får i uppdrag att sälja tomträtten till fastigheten Lilla Tensta 1 till Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) dotterbolag Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573)
2. Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm ABs, (org.nr 559321-4868) försäljning av samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB (org.nr 559333-0573) till Hemsö Intende AB (org.nr 556802-4789) med ett försäljningspris baserat på ett underliggande fastighetsvärde för tomträtten Lilla Tensta 1 om 149 000 000 kronor och övriga villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) godkänns.

Sammanfattning

I april 2021 fattade styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) beslut om inriktning för att avyttra tomträtten Lilla Tensta 1 (Tensta gymnasium) i en bolagsförsäljning. I november 2021 togs beslut om att genomföra försäljningen till Hemsö Intende AB.

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 avyttras i det, till SISAB nybildade dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB, inklusive tomträtten Lilla Tensta 1 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 149 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

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att försäljningen bidrar till bolagets uppfyllande av uppdraget att aktivt se över bolagets bestånd med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms stads förskolor och skolor.

Bakgrund

SISAB har under året arbetat utifrån sitt ägardirektiv att avyttra ej strategiska fastigheter genom att identifiera ett antal fastigheter där bolaget inte ser behov av ett långsiktigt ägande. Att genomföra avyttringar av icke strategiska fastigheter är ett sätt för bolaget att optimera bolagets fastighetsbestånd ur ett övergripande ekonomiskt och förvaltningsmässigt perspektiv.

Tomträtten Lilla Tensta 1 innehöll tidigare Tensta Gymnasium men har under en längre tid varit vakant. Byggnaden uppfördes 1982-1984 och Tensta gymnasium etablerades 1984, men stängdes ner 2019, på grund av ett för litet elevunderlag. SISAB har sedan 1992 varit tomträttsinnehavare till fastigheten. På tomträtten finns två större byggnader som tillsammans uppgår till cirka 21 400 kvadratmeter. Tensta Gymnasium (Hus A) har en total area på 14 170 kvm BRA och Tensta Träff (Hus B) 7 290 kvm BRA.

På andra sidan om den stora gemensamma gården finns Tensta sim- och idrotts hall som uppfördes strax innan skolan. Denna tillhör Lilla Tensta 2 och ingår således inte i denna försäljning.



Bild 1: Tomträtten Lilla Tensta 1

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

SISAB har under de senaste åren fört diskussioner med flertalet aktörer kring den fortsatta strategin för tomträten och undersökt möjliga lösningar för uthyrning. Utifrån elevprognoser så finns i dagsläget inga planer på ett nytt kommunalt gymnasium i området. Bolaget har även undersökt andra lösningar med uthyrning till olika verksamheter. Det är av stor vikt för bolaget och staden att förebygga tomställda byggnader så dessa inte utgör en otrygg plats i stadsdelen.

SISAB har till följd av de tomställda byggnaderna löpande kostnader för drift, skötsel och skadegörelse, vilka årligen uppgår till ca åtta miljoner kronor.

Mot bakgrund av ovan beslutade styrelsen för SISAB den 27 april 2021 om inriktningen att tomträten Lilla Tensta 1 skulle avyttras. En öppen försäljningsprocess inleddes och beslut om att genomföra försäljningen till Hemsö Intende AB (dotterbolag till Hemsö Fastigheter) togs i styrelsen den 2 november 2021.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Försäljningsprocessen

SISAB har tillsammans med rådgivningskonsulten Svefa tagit fram ett försäljningsprospekt som marknadsförts riktat till olika aktörer samtidigt som Fastighetsvärlden och andra branschtidningar marknadsförde prospektet på eget initiativ.

Försäljningen av Lilla Tensta 1 inleddes efter inriktningsbeslut i SISABs styrelse den 27 april 2021.

Totalt inkom fyra stycken indikativa bud. Efter utvärdering av samtliga bud, utifrån dels nivå på beloppet och dels vilka planer en presumtiv köpare har för tomträten till fastigheten, så valde SISAB att teckna en avsiktsförklaring med Hemsö, som hade det näst högsta budet men då beloppsskillnaden i buden var relativt liten bedömdes Hemsös bud som det bästa.

Efter sedvanlig due diligence, som avslutades i mitten av september, skrevs ett aktieöverlåtelseavtal med Hemsö Intende AB

som är ett dotterbolag till Hemsö AB. Aktieöverlåtelseavtalet med ett överenskommet fastighetsvärde om 149 mnkr skrevs under av parterna den 22 september villkorat av att beslut tas i SISABs styrelse, koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Köparen

Hemsö Intende AB är ett dotterbolag till Hemsö Fastigheter. Hemsö Fastigheter är en stor aktör inom samhällsfastigheter och förvaltar idag fastigheter inom äldreboenden, vård, utbildning och rättsväsende.

Hemsö Fastigheters motiv och plan för förvärvet av Lilla Tensta är att renovera byggnaderna och sedan hyra ut till aktör som bedriver utbildningsverksamhet. Något avtal med hyresgäst har ännu inte träffats men Hemsö Intende AB har en dialog med olika aktörer om en förhyrning i lokalerna.

Hemsö Intende ABs bedömning efter en fortsatt analys av byggnaderna och området är att flera olika verksamheter kan bedrivas med en fortsatt vision om ett modernt utbildningscampus.

Bolagsförsäljning

Bakgrunden till att tomträtten Lilla Tensta 1 avyttras i bolagsform är dels för att kunna optimera det ekonomiska resultatet, genom att minimera skatteeffekterna och dels för att ha möjlighet att kunna säkerställa avtalsmässiga villkor. Försäljning av fastigheter genom paketering i bolag är idag det dominerande tillvägagångsättet på marknaden. Ofta sker paketering i nystartade bolag för att minska risken för köparen att hantera bolagsfrågor för tidigare verksamhet.

Kommunfullmäktige beslutade den 6 september 2021 att SISAB har möjlighet att förvärva fyra bolag som holdingbolag respektive fyra dotterbolag till dessa holdingbolag. Se ärende i bilaga 2 för paketering av fastigheter inför bolagsförsäljningar, i enlighet med bolagets uppdrag och direktiv. Försäljningar av fastigheter sker genom avyttring av dotterdotterbolag, direktägda av holdingbolaget. Holdingbolaget kommer inte påföras inkomstskatt vid eventuella reavinster efter försäljning av dotterbolag vilket ger SISAB som ägare till holdingbolaget ett bättre ekonomiskt utfall av försäljningarna.

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

SISAB kommer innan överlåtelsen av aktierna att sälja tomträtten Lilla Tensta 1 till dotterbolaget Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB. Därefter kommer Abderus 100 Holding Samhällsfastigheter i Stockholm AB att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB till Hemsö Intende AB med en köpeskilling som utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 149 mnkr.

Överlåtelseerna av aktierna och indirekt tillträde till fastigheten är planerad till 1 mars 2022.

Ekonomi

Det överenskomna fastighetsvärdet avseende den föreslagna försäljningen av samtliga aktier i Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB uppgår till 149 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 39,1 mnkr för aktierna, vilket även blir den resultatmässiga effekten av försäljningen.

Överenskommet fastighetsvärde (mnkr)	-149,0
Återbetalning av lån (mnkr)	-104
Avdrag latent skatt (mnkr)	-1,5
Stämpelskatt (mnkr)	-4,4
Preliminär köpeskilling (mnkr)	39,1

Avtalet

Den 22 september 2021 tecknades aktieöverlåtelseavtalet mellan parterna. Avtalet är villkorat av beslut i koncernstyrelsen och kommunstyrelsen, följt av beslut i kommunfullmäktige.

Fattas inte ovan nämnda beslut senast 31 maj 2022 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.

Koncernledningens och stadsledningskontorets förslag till beslut

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att den föreslagna försäljningen av tomträtten Lilla Tensta 1 bidrar till att uppnå bolagets ägardirektiv om att genomföra försäljningar av fastigheter där staden inte har ett långsiktigt strategiskt behov. Det ekonomiska resultatet av försäljningen i bolagsform bidrar också till målet om att förvalta och utveckla utbildningsmiljöer som staden långsiktigt ska inneha. Genom att avyttra tomträtten minskar bolaget även sina kostnader för nuvarande drift och skötsel och kommande underhåll i byggnaderna.

Försäljningen av Lilla Tensta 1 ger bolaget ett ekonomiskt tillskott med en resultatmässig effekt om 39,1 mnkr samtidigt som de idag tomställda byggnaderna kan fyllas med verksamheter som främjar tryggheten i området. Koncernledningen och stadsledningskontoret delar SISAB:s uppfattning att Hemsö har den erfarenhet av samhällsfastigheter som krävs tillsammans med goda planer för hur ett Campus Tensta ska skapas och bidra till mervärde för området.

Sammantaget föreslår stadsledningskontoret och koncernledningen att den föreslagna försäljningen av tomträtten Lilla Tensta 1 godkänns enligt de förutsättningar som redovisas i ärendet.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor:

1. Aktieöverlåtelseavtal (Sekretess)
2. Bolagsärende i kommunfullmäktige den 6 sep 2021
3. Bolagsordning för Lapetos 102 Samhällsfastigheter i Stockholm AB
4. SISABS tjänsteutlåtande avseende avyttring av Lilla Tensta 1 (Sekretess)
5. Protokollsutdrag SISAB 2021-7

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	2021-11-30
Krister Schultz, Vice VD	2021-11-30