

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2021/165
Dnr KS 2021/13564

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Oscar Lavelid
Telefon: 0850829232

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanna Höglund
Telefon: 0850829359

S:t Erik markutvecklings försäljning av aktier i dotterbolag

Förvaltningarnas förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, och därmed tomträtten Kylhuset 28, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 560 000 000 kr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal m.m. tecknat mellan S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg Holding 10 AB godkänns, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.
2. Begränsningen i paragraf 14 i bolagsordningen för Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, upphör att gälla när Atrium Ljungberg Holding 10 AB tillträder aktierna i Fastighets AB Palmfelt Center. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande

1. S:t Erik Markutveckling ABs försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Palmfelt Center, org. nr 556833-4535, och därmed tomträtten Kylhuset 28, till en köpeskilling baserad på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 560 000 000 kr och i övrigt på villkor i aktieöverlåtelseavtal m.m. tecknat mellan S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg Holding 10 AB godkänns.

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

Sammanfattning

I maj 2019 godkände kommunfullmäktige en affär i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB (nedan benämnt STEM) och Atrium Ljungberg AB (nedan benämnt ALAB). Affären bygger på ett långsiktigt samarbete kring stadsutvecklingen i Slakthusområdet och innebar dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, dels markanvisningar för bostäder samt vissa åtaganden för ALAB i området, evakuering mm. I avtalet fanns en option för ALAB att få förvärva Fastighets AB Palmfelt som kunde avropas när vissa förutsättningar var uppfyllda.

ALAB meddelade redan den 21 september 2020 att de uppfyllt sina evakueringsåtaganden och ville avropa optionen att förvärva Bolaget. Eftersom detaljplanen innefattande Kylhuset 28 ännu inte hade antagits var samtliga villkor för ett avrop inte uppfyllda. Bolaget och ALAB har därför tagit fram ett avtal i syfte att få till en transaktion utan att detaljplanen är antagen, vilket kräver att kommunfullmäktige fattar ett nytt beslut då förutsättningarna för avropet förändrats.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att det nu föreslagna avtalet i huvudsak stämmer överens med det beslut kommunfullmäktige tidigare fattat i frågan. Det nya avtalet är en anpassning till nya förutsättningar då ALAB var intresserade av avropa optionen trots att detaljplanen ännu inte var antagen eller den fastslagna tidpunkten (31 dec 2021) inte hade infallit.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är bra att bolaget kommer vidare med försäljningen och att priset förefaller vara marknadsmässigt utifrån genomförda och planerade oberoende värderingar. Överlåtelsen stämmer väl överens om stadens målsättning om att sälja icke-strategiska fastigheter och STEMs ägardirektiv att pröva förslag till försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.

Bakgrund

I maj 2019 godkände kommunfullmäktige en affär i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och Atrium Ljungberg AB. Affären

bygger på ett långsiktigt samarbete kring stadsutvecklingen i Slakthusområdet och innebar dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, dels markanvisningar för bostäder samt vissa åtaganden för ALAB i området, evakuering mm. Eftersom affären innefattade tomträtter och byggnader som ägdes av såväl exploateringsnämnden och STEM, reglerades försäljningen i två aktieöverlåtelseavtal (nedan benämnt Tidigare Avtal) som är villkorade av varandra. I Tidigare Avtal ges även optioner för förvärv av befintliga kontorsbyggnader samt markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola. Optionerna är villkorade av utvecklingens framdrift inom Slakthusområdet.

För STEMs del innebar de Tidigare Avtalen en försäljning av Fastighets AB Runda Huset (indirekt tomträtten till Kylhuset 15) samt en option för ALAB att få förvärva Fastighets AB Palmfelt Center (nedan benämnt Bolaget) och därmed indirekt tomträtten till dåvarande Sandhagen 10, nuvarande Kylhuset 28. De Tidigare Avtalen godkändes av STEMs styrelse i februari 2019 och av kommunfullmäktige den 6 maj 2019. Frånträdet av Fastighets AB Runda Huset skedde den 11 juni 2019.

Enligt de Tidigare Avtalen kan ALAB avropa optionen för ett förvärv av Bolaget när de färdigställt evakuering av livsmedelsverksamheter i området, parkeringshuset är avskilt från Sandhagen 10 och sålt till exploateringsnämnden samt detaljplan innefattande Sandhagen 10 har antagits. ALAB äger därefter rätt att under en period om sex månader påkalla optionen. Även om ny detaljplan inte antagits har ALAB från och med 2021-12-31 och under sex månader därefter rätt att påkalla optionen förutsatt att övriga angivna villkor är uppfyllda.

Fastighetsbildning genomfördes i december 2019 varvid Sandhagen 10 delades upp i två fastigheter som fick beteckningarna Kylhuset 28 och Sandhagen 15. Exploateringsnämnden tillträdde p-huset på Sandhagen 15 den 31 januari 2020. Bolaget är nu innehavare av tomträtten till Kylhuset 28.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Det har skett ett samråd mellan S:t Erik Markutveckling och koncernledningen inför beslut i Bolagets styrelse.

Ärendet

ALAB meddelade redan den 21 september 2020 att de uppfyllt sina evakueringsåtaganden och ville avropa optionen att förvärva Bolaget. Eftersom detaljplanen innefattande Kylhuset 28 ännu inte hade antagits var samtliga villkor för ett avrop inte uppfyllda och Bolaget betraktade därför inte brevet som ett avrop av optionen.

ALAB återkom i början av 2021 med en ny förfrågan om att få avropa optionen och förvärva Bolaget trots att detaljplanen innefattande Kylhuset 28 inte var antagen och att tidpunkten för optionens avropande ännu inte infallit. Parterna träffade i början av sommaren en avsiktsförklaring för att påbörja försäljningsprocessen redan sommaren 2021. Ärendet behandlades i styrelsen för S:t Erik Markutveckling den 16 juli 2021.

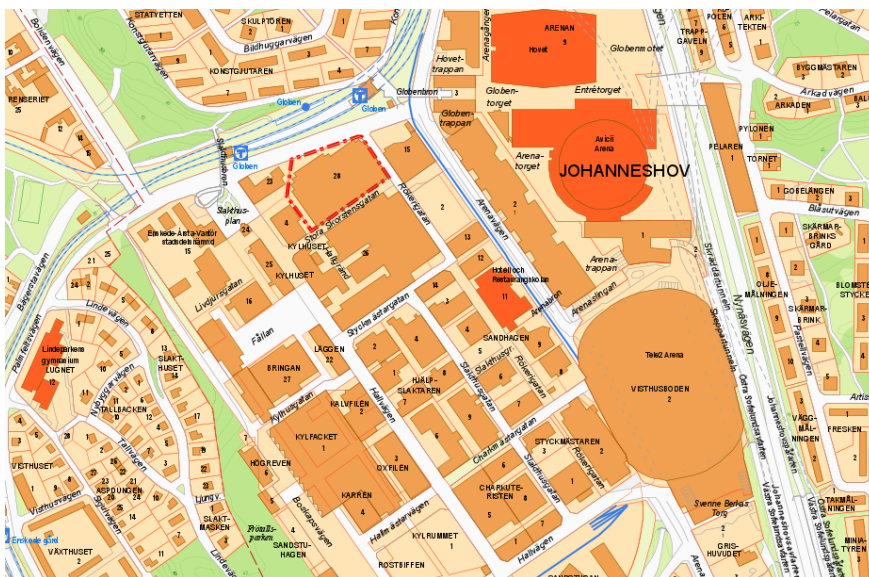
ALAB har därefter genomfört en sedvanlig due diligence, d.v.s. en bedömning av teknik och miljö i byggnaden samt en juridisk, ekonomisk, finansiell och skattemässig granskning av tomträtten och Bolaget.

STEM har under processen haft stöd av transaktionskonsult samt konsultstöd vad gäller bl. a juridiska, finansiella/skattemässiga frågor samt stadens juridiska avdelning. S:t Erik Markutveckling har genomfört en extern marknadsvärdering av fastigheten Kylhuset 28 som ligger till grund för affären.

Ett aktieöverlåtelseavtal har arbetats fram enligt vilket Atrium Ljungberg Holding 10 AB, org. nr 559281-7141, (Köparen) föreslås förvärva samtliga aktier i Bolaget och därmed indirekt tomträtten till Kylhuset 28.

Fastighets AB Palmfelt Center

STEM förvärvade Fastighets AB Palmfelt Center (Bolaget) genom ett beslut i kommunfullmäktige den 23 maj 2011 med tillträde den 17 december 2012. Bolaget är innehavare till tomträtten till Kylhuset 28, den f.d. bankgirocentralen i Slakthusområdet, i dagligt tal kallad Palmfelt Center. Fastigheten Kylhuset 28 ligger i Slakthusområdet med adress Palmfeltsvägen 1 A-E, 5, Stora Skorstensgatan 3, Arenavägen 40.



Tomträttens (Kylhuset 28) läge i Slakthusområdet

Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, har en areal på 8 586 kvm. På tomten finns en byggnad uppförd 1988 i sex våningar, källare och vind. Underhållsskick och planlösning är normalgott för åldern.

Byggnadens bottenvåning inrymmer allmänna och offentliga utrymmen, reception samt konferenslokaler. Övriga våningar ovan mark inrymmer i huvudsak kontor som i huvudsak har hög standard. I källaren finns förråd och datahallar med skal- och brandskydd samt undercentral med hög standard och redundanslösningar för ström och kyla. Lokalerna är specialanpassade för nuvarande verksamhet och säkerheten är hög. Underhållsskicket är gott.

Den uthyrningsbara arean upp går till ca 30 800 kvm, varav knappt 5 800 kvm är vakant. Den vakanta arean består huvudsakligen av datahallar. Byggnaden har 25 hyresgäster och den totala hyresintäkten uppgår per 2021 till cirka 90 mnkr. Taxeringsvärdet uppgår till 520 mnkr.



Bild på Palmfelt center

Innehåll i Aktieöverlåtelseavtalet

Enligt Aktieöverlåtelseavtalet föreslås Atrium Ljungberg Holding 10 AB förvärva samtliga aktier i Bolaget och därmed indirekt tomträtten till Kylhuset 28.

De Tidigare Avtalen innehåller delar som är relevanta även i denna överlåtelse och har därför införts i det nu aktuella Aktieöverlåtelseavtalet för att detta ska vara självständigt utan hänvisningar till de Tidigare Avtalen. Då optionen avropas tidigare än vad som sägs i de Tidigare Avtalen avviker Aktieöverlåtelseavtalet i vissa delar från vad som sägs i de Tidigare Avtalen. Det gäller till exempel bestämning av underliggande fastighetsvärde och kompensation för latent skatt.

Parterna genomförde inför avsiktsförklaringen varsin oberoende värdering av den bebyggda tomträtten per värdetidpunkten 15 mars 2021. Parterna var överens om att den högsta värderingen justerad för investeringar fram till tillträde m m skulle ligga som underlag för affären. Efter den due diligence som Köparen genomfört framkom frågor avseende driftkostnader och intäkter jämfört med vad som antagits i värderingarna. Parterna tog därför in nya värderingar varvid det underliggande fastighetsvärdet justerades till 1 560 000 000 kr.

De Tidigare Avtalen reglerar hur det underliggande fastighetsvärdet ska bestämmas om ALAB avropar optionen. Fastighetsvärdet ska bestämmas som den högsta av två oberoende utförda marknadsvärderingar och värdetidpunkt ska vara tidpunkten för ALABs påkallande av optionen. Om de två värderingarna skiljer sig åt med mer än 15 % ska parterna gemensamt utse en tredje värderingsfirma för en ytterligare värdering. Av dessa tre värderingar ska den högsta av de två värderingar som ligger närmast varandra i värde utgöra det underliggande fastighetsvärdet.

För Bolagets del innebär en tidigarelagd försäljning en risk för att det underliggande fastighetsvärdet är för lågt vid den tidpunkt när optionen egentligen kan avropas och att avkastningen upphör tidigare. För att undvika negativa ekonomiska konsekvenser för Bolaget har parterna avtalat om en tilläggsköpeskilling.

Beräkning av tilläggsköpeskillingen ska ske utifrån en ny värdering enligt de Tidigare Avtalens principer med värdetidpunkt 2021-12-31 d.v.s. när optionen enligt de Tidigare Avtalen tidigast kan avropas. I beräkningen av eventuell tilläggsköpeskilling ska även ingå en kompensation för uteblivna intäkter motsvarande tre månaders driftnetto under 2022. Om marknadsvärdet per 2021-12-31 plus tre gånger januari månads driftnetto 2022 överstiger det nu överenskomna underliggande fastighetsvärdet ska Köparen erlagga mellanskillnaden, justerad för latent skatt, som en tilläggsköpeskilling.

Aktieöverlåtelseavtalet reglerar i huvudsak följande:

- S:t Erik Markutveckling AB säljer samtliga aktier i Bolaget och därmed tomträten till Stockholm Kylhuset 28 till Atrium Ljungberg Holding 10 AB och tomträten Stockholm Kylhuset 28 överläts i befintligt skick med undantag för de i avtalet angivna garantierna.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 1 560 000 000 kr men en ny värdering enligt de Tidigare Avtalen ska ske per 2021-12-31 för beräkning av eventuell tilläggsköpeskilling.
- Bolaget ska i tiden mellan avtalsdagen och tillträdesdagen tillse att tomträten förvaltas och verksamheten bedrivs på sedvanligt sätt samt att Bolaget förvaltas på sedvanligt sätt och att inga väsentliga beslut fattas rörande Bolaget och/eller tomträten utan köparens skriftliga godkännande. S:t Erik Markutveckling lämnar sedvanliga garantier kopplade till Bolaget och tomträten Stockholm Kylhuset 28, bl. a garantier avseende bolagsordning, bolagshandlingar, bolagets verksamhet, besiktningar, tvister och skatter.
- Bolaget har ett antal särskilda åtaganden att genomföra senast på tillträdesdagen rörande bland annat lagstadgade besiktningar.
- Aktieöverlåtelseavtalet är också villkorat av styrelsen i Atrium Ljungberg AB godkänner transaktionen senast den 2 november 2021 samt att kommunfullmäktige godkänner transaktionen genom beslut senast den 30 juni 2022 som

sedermåra vinner laga kraft. För det fall denna punkt inte uppfylls och parterna inte överenskommit om annat upphör avtalet automatiskt att gälla utan ersättningskyldighet mellan parterna.

- Tillträde till aktierna i Bolaget och därmed indirekt tomträten Stockholm Kylhuset 28 ska ske tio dagar efter det att kommunfullmäktiges beslut att godkänna transaktionen har vunnit laga kraft och parterna är överens om en tidplan som innebär att Stockholm Stadshus AB kan fatta beslut om försäljningen vid styrelsemötet den 13 december 2021.

Aktieöverlåtelseavtalet (bilaga 1) som är sekretessbelagt, kommer förvaras på Stockholms Stadshus ABs kontor och finns på sedvanligt sätt tillgängligt för ledamöter i Stockholms Stadshus ABs styrelse, ledamöter i kommunstyrelsen och ledamöter i kommunfullmäktige.

Köparen

Atrium Ljungberg AB är ett fastighetsbolag vars huvudinriktning är handel och kontor. Det är ett av de största fastighetsbolagen i Sverige och är noterat på Stockholmsbörsens lista för större bolag. ALAB är en långsiktig ägare, förvaltare och stadsutvecklare som är väl förankrad i söderort, bl. a i Slakthusområdet, samt har en lång historia av att skapa intressanta publika platser såväl inom befintligt byggnadsbestånd som inom nya utvecklingsprojekt.

Affären i Slakthusområdet mellan exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, STEM och ALAB som i maj 2019 godkändes av kommunfullmäktige bygger på ett långsiktigt samarbete kring stadsutvecklingen i Slakthusområdet. ALAB förvärvade därigenom befintliga fastigheter omfattande cirka 51 000 kvadratmeter uthyrbar area. ALAB fick dessutom ett antal markanvisningar. I och med sitt stora fastighetsinnehav har bolaget en stor roll i utvecklingen av den nya stadsdelen.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen kommer att ge upphov till en reavinst om i storleksordningen 625 mnkr. Vår bedömning är att räntekostnaderna kommer att minska med ca 8 mnkr under år 2022 (ca 12 mnkr på helårsbasis). Koncernen S:t Erik Markutvecklings hyresintäkter kommer att minska med ca 72 mnkr under år 2022 (ca 90 mnkr på helårsbasis).

Förvaltningens synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att det nu föreslagna avtalet i huvudsak stämmer överens med det beslut kommunfullmäktige tidigare fattat i frågan. Det nya avtalet är en

anpassning till nya förutsättningar då ALAB var intresserade av avropa optionen trots att detaljplanen ännu inte var antagen eller den fastslagna tidpunkten (31 dec 2021) inte hade infallit.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är bra att bolaget kommer vidare med försäljningen och att priset förefaller vara marknadsmässigt utifrån genomförda och planerade oberoende fastighetsvärderingar.

Överlåtelsen stämmer väl överens om stadens målsättning om att sälja icke-strategiska fastigheter och STEMs ägardirektiv att pröva förslag till försäljning i syfte att främja Stockholms utveckling.

Magdalena Bosson
VD
Stockholms Stadshus AB

Krister Schultz
vVD
Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Aktieöverlåtelseavtal (sekretess)
2. Tjänsteutlåtande S:t Erik Markutveckling AB
3. Protokollsutdrag S:t Erik Markutveckling AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-11-29
Krister Schultz, Vice VD	2021-11-29