

Handläggare
Peter Kvarnhem, 08-50829390
Johanna Magnusson, 08-50829762

Till
Koncernstyrelsen

Beslut om inriktning för Mässfastigheter i Stockholm AB och information om avyttring av Stockholmsmässan AB

Koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att förbereda en överlåtelse av Mässfastigheter i Stockholm AB till S:t Erik Markutveckling AB och återkomma till koncernstyrelsen med förslag på överlåtelseavtal.

Sammanfattning

Mässfastigheter i Stockholm AB (Mässfastigheter AB) ägs sedan våren 2021 till 100 % av Stockholms Stadshus AB. Mässfastigheter AB äger 100 % av Stockholmsmässan AB som bedriver mäss-, kongress och företagseventverksamhet i Älvsjö. Mässfastigheter AB äger anläggningen där mässverksamheten i Älvsjö bedrivs, hotell Talk och Älvsjö gård, samt är tomträttsinnehavare för de lokaler i Älvsjö där mäss- och kongressverksamheten bedrivs.

Koncernstyrelsen beslutade den 16 oktober 2023, §10, att uppdra åt Stockholms Stadshus AB att förbereda för en överlåtelse av Stockholmsmässan AB till en extern part och föreslå hur en sådan överlåtelse kan genomföras. Koncernledningens inriktning är att återkomma till koncernstyrelsens sammanträde i juni med förslag på överlåtelseavtal med en extern part.

Koncernledningen föreslår nu för koncernstyrelsen att Mässfastigheter AB, i samband med avyttringen av dotterbolaget Stockholmsmässan AB, överläts till S:t Erik Markutveckling AB.

Ärendet

Sedan 1964 har Stockholms stad delägt Mässfastigheter AB tillsammans med Stockholms Handelskammare. Våren 2021 förvärvade staden genom Stockholms Stadshus AB Stockholms Handelskammares andel av Mässfastigheter AB.

Koncernstyrelsen har beslutat att avyttra Mässfastigheters helägda dotterbolag Stockholmsmässan AB. Under första kvartalet har ett antal aktörer fått tillgång till ett ”information memorandum” (IM) som beskriver Stockholmsmässans verksamhet, ekonomi, personal, marknad med mera. Baserat på IM:et lämnar aktörerna indikativa bud på aktierna i Stockholmsmässan AB. Anbudsgivarna ska i sina indikativa bud ange tänkt köpeskilling, beskriva vilken erfarenhet de har av mäss- och kongressverksamhet och hur de planerar att utveckla bolaget, samt beskriva var verksamheten ska bedrivas när anläggningen i Älvsjö inte är tillgänglig efter 2028/2029. Efter att de indikativa buden analyserats får budgivarna, om de önskar, göra en due diligence av Stockholmsmässan AB och träffa ledningen för bolaget. Due diligence innebär att de potentiella budgivarna får möjlighet att göra en besiktning av bolaget innan de lämnar sitt slutgiltiga bud, exempelvis analysera ekonomi, avtal, åtaganden, marknad med mera. Slutliga bud ska lämnas i mitten av maj. Baserat på tidplanen är inriktningen att koncernstyrelsen kan besluta om överlåtelsen av Stockholmsmässan på sitt sammanträde i juni och kommunfullmäktige godkänna detta i september 2024. Ärendet ska enligt bolagsordningen föreläggas kommunfullmäktige då det är att betrakta som ett principiellt beslut.

Under arbetet med att ta fram IM har ett antal aktörer hört av sig och visat intresse för att delta i anbudsprocessen. Hur många aktörer som lämnar anbud och villkoren för överlåtelse är inte möjligt att besvara i dagsläget.

Det finns omfattande planer på stadsutveckling i mellersta söderort. Området runt Älvsjö station och mässanläggningen pekas i översiktsplanen ut som ett område med en stor stadsutvecklingsmöjlighet. Området är en viktig målpunkt, vilket även förstärks i samband med den nya tunnelbanegrenen Älvsjö-Fridhemsplan och spårväg syd. Stadsbyggnadsnämnden beslutade på sitt sammanträde den 25 januari 2024 att påbörja programarbete för Älvsjö och Örby. Genom att Stockholms Stadshus AB äger Mässfastigheter AB och exploateringsnämnden är markägare har staden full rådighet över markens användning.

Mässfastigheter ABs ägande och marknadsvärde

Objekt	Fastighetsbeteckning	Lagfaren ägare	Tomträtts-innehavare	Bedömt marknadsvärde 2023-12-31
Mässanläggning	Mässhallen 1	Stockholms stad	Mässfastigheter i Stockholm AB	750 miljoner
Hotell Talk	Mässhallen 1, Sjöbotten 2	Stockholms stad	Mässfastigheter i Stockholm AB	380 miljoner
Älvsjö gård	Älvsjö Gård 1	Mässfastigheter i Stockholm AB	--	23 miljoner

När verksamheten som bedrivs i Stockholmsmässan AB överläts till en extern ägare kvarstår mässanläggningen, hotell Talk och Älvsjö gård i Mässfastigheter ABs ägo. För att renodla ägandet i bolagskoncernen Stockholms Stadshus AB föreslår koncernledningen att fastigheterna överläts från Mässfastigheter AB till S:t Erik

Markutveckling AB. Det är också i linje med moderbolagets ägardirektiv om att leda och följa upp arbetet med en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning inom stadens fastighetsbolag.

S:t Erik Markutveckling AB har kompetens och organisation för att vara en aktiv fastighetsägare under stadsutvecklingsprocessen. Bolaget har i uppdrag att utveckla fastigheter i avvaktan på att exploatering sker, även när tidplanerna inte är helt fastställda, med så effektiv förvaltning som möjligt. S:t Erik Markutveckling AB har erfarenhet av att hantera drift, skötsel, underhåll med mera i fastigheter där avsikten är att avveckla byggnaderna och/eller verksamheten inför överföring till någon av stadens förvaltningar.

Mässfastigheter AB har inga anställda. Förvaltning, underhåll och administration av Mässfastigheter AB och anläggningarna hanteras idag av personal från Stockholmsmässan AB. Hur bemanningen ska se ut när anläggningarna överlåts till S:t Erik Markutveckling AB får utredas under våren av parterna och bli en del av kommande överlåtelseavtal. När Stockholmsmässan AB avyttras till extern aktör är det en logisk följd att Mässfastigheter AB i rollen som fastighetsägare i ett kommande stadsutvecklingsområde överförs till annan aktör i koncernen såsom S:t Erik Markutveckling AB och längre fram i tiden till lämplig aktör i enlighet med kommande stadsutveckling.

Villkoren för en överlåtelse av Mässfastigheter AB till S:t Erik Markutveckling AB behöver utredas av parterna tillsammans med Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen bedömer att det trots omvärldsläget finns goda möjligheter för en extern aktör att fortsätta utveckla och driva mäss- och kongressverksamheten framåt. Koncernledningen anser att anläggningen, hotellet och Älvsjö gård bör överlåtas till S:t Erik Markutveckling AB som har till uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter i avvaktan på omvandling till bostäder, kontor med mera. I S:t Erik Markutveckling AB finns även kompetens att stödja förvaltningarna i stadsutvecklingsprocessen.

Koncernledningen betonar vikten av att staden behåller ägandet av marken och fastigheterna för att bibehålla full rådighet i den kommande stadsutvecklingen i Älvsjö. Att överlåta fastigheterna till S:t Erik Markutveckling AB är en logisk utveckling när dotterbolaget Stockholmsmässan AB säljs. Koncernledningen föreslås få i uppdrag att tillsammans med de berörda bolagen ta fram ett förslag på upplägg till överlåtelse med därtill hörande avtal, som kan redovisas inför kommande beslut i koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-03-15
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-03-14