

Handläggare
Patrik Dahlin
Telefon: 08-50829919

Till
Styrelsen 2026-04-17

Förvärv av samtliga aktier i ett av Stockholms Hamn AB helägt dotterbolag (Magasin 5)

Förslag till beslut

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande:

1. S:t Erik Markutveckling AB:s eller ett helägt dotterbolags förvärv av samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom Magasin 5 i Frihamnen, till en köpeskilling beräknad på ett preliminärt marknadsvärde om cirka 400 mnkr, i huvudsak i enlighet med utkastet till aktieöverlåtelseavtal mellan Nya Holdingbolaget X AB (helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB) och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet, godkänns.

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande enligt punkt 1 ovan, följande:

1. Styrelsen godkänner S:t Erik Markutveckling AB:s eller ett helägt dotterbolags förvärv av samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom Magasin 5 i Frihamnen, till en köpeskilling beräknad på ett preliminärt marknadsvärde om cirka 400 mnkr, i huvudsak i enlighet med utkastet till aktieöverlåtelseavtal mellan Nya Holdingbolaget X AB (helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB) och S:t Erik Markutveckling AB, bilaga 1 till tjänsteutlåtandet.
2. VD får i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder för att genomföra förvärvet i punkten 1 ovan.

Sammanfattning

S:t Erik Markutveckling AB:s uppdrag är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i avvaktan på omvandling i enlighet med stadens strategier för stadsutveckling. Frihamnen ingår i Norra Djurgårdstadens stadsutvecklingsområde och bolaget innehar ett flertal byggnader i området vilka förvärvades 2021 av Stockholms Hamn AB.

Det föreslås därför att bolaget även förvärvar Nya Lagerbolaget Y från Stockholms Hamn AB:s dotterbolag Nya Holdingbolaget X och därigenom Magasin 5, för en köpeskilling om cirka 400 mnkr.

Bakgrund

Koncernen S:t Erik Markutveckling AB har i uppdrag att stödja nämnder och bolag i samband med försäljning av fastigheter samt att förvärva och förvalta fastigheter, i avvaktan på stadsutveckling. Bolaget förvärvade våren 2021 ett antal byggnader från Stockholms Hamn AB i samband med en omstrukturering och förändring av markavtalet mellan Stockholms Hamn AB och exploateringsnämnden.

Renodlingen av Stockholms Hamn AB:s verksamhet fortsätter och verksamheten i Magasin 5 saknar koppling till hamnverksamhet. Huset omfattas av stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Nya Lagerbolaget Y och därigenom Magasin 5 föreslås därför förvärvas av bolaget, enligt budgetuppdrag till Stockholms Hamn AB.



Magasin 5, inom blå streckad linje (föreslagen arrendetomt), söder om hamnbassängen i Frihamnen, transparent markerade och namngivna byggnader ägs av bolaget på arrende.

Magasin 5 ligger längs den södra sidan av hamnbassängen i Frihamnen (kaj 5) och har adress Palermogatan 11–23. Tomten ägs av exploateringsnämnden, är belägen utanför detaljplan och upplåten med arrende till Stockholms Hamn AB. Nämnden planerar att upplåta arrendet direkt till Nya Lagerbolaget Y.

Magasin 5 är en byggnad med fyra plan av armerad betong, med fasader i rött tegel med slät yta och inslag av puts och betong. Taket är av typen papptak och tätskiktsmatta på lättbetongkonstruktion, på lågdel tätskiktsmatta och papp på betongkonstruktion. De flesta fönsterpartier är av träkonstruktion.

Magasin 5 uppfördes år 1936 med Åke Tengelin som arkitekt. Anläggningen hade ursprungligen egen bangård och industrispår till

Värtabanan. År 1944 förlängdes byggnaden österut och under 1990- och 2000-talen byggdes huset om till nuvarande användning.

Nu används byggnaden som kontor, för mediaproduktion, kostymförråd, konservatorsateljé, museimagasin, auktionshus med mera. Större hyresgäster är Banijay mediaproduktion, kulturförvaltningen, Bruka design och Stockholms auktionsverk. Auktionsverket diskuterar omlokalisering till Magasin 1 och Banijay till Magasin 3 varav andelen vakanta lokaler kommer att öka de närmsta åren.

Byggnaden är grönklassad och anses ha stort kulturhistoriskt värde. År 2015 utfördes en kulturmiljöutredning där samtliga byggnader i Södra Värtahamnen, Loudden och Frihamnen inventerades. Byggnaden är känslig för förändringar på utsidan, men insidan är till stor del ombyggd.

Ärendet

Förslag till avtal

Ett förslag till aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1, har upprättats. Enligt avtalet förvärvar bolaget eller ett helägt dotterbolag samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y från Nya Holdingbolaget X, som är ett helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB.

I tid mellan avtalsdag och tillträdesdag ska Stockholms Hamn AB sälja in Magasin 5 i Nya Lagerbolaget Y och se till att Nya Lagerbolaget Y tecknar arrendeavtal för Magasin 5 med exploateringsnämnden.

Parterna är överens om en preliminär köpeskilling för aktierna på cirka 400 mnkr. Den slutliga köpeskillingen ska bestämmas genom att Magasin 5 värderas till marknadsvärde.

Värdet ska bestämmas genom att parterna gör var sin värdering och om de ligger inom 15% från varandra bestäms värdet som ett genomsnitt av värderingarna. Hamnar värderingarna längre ifrån varandra ska en tredje värdering göras och värdet bestämmas av genomsnittet av de båda värderingar som ligger närmast varandra. Samtliga värderingar ska ta hänsyn till den arrendeupplåtelse som tecknas mellan Nya Lagerbolaget Y och exploateringsnämnden.

En teknisk genomgång av byggnadens skick ska göras före köpet (en så kallad due diligence). Om det då upptäcks brister i underhållet som inte redan tagits med i värderingen kan det påverka den slutliga köpeskillingen.

Vanligt avdrag för skatt som kan uppstå i framtiden (så kallad latent skatt) ska göras.

Under förutsättning av att samtliga villkor för avtalets bestånd har uppfyllts ska tillträde ske 15 februari 2027.

Parterna ska fram till tillträde i nära samarbete hantera eventuella förändringar i avtalsförhållandena kring Nya Lagerbolaget Y och Magasin 5. I tiden mellan avtalsdag och tillträdesdag ska åtgärder kring Nya Lagerbolaget Y och Magasin 5 ske i samråd.

Bolaget har möjlighet att överlåta sina förpliktelser enligt avtalet till annat helägt dotterbolag inom koncernen för att Nya Lagerbolaget Y ska hamna på avsedd plats inom bolagets koncern. Moderbolaget behöver därmed gå i borgen för dotterbolagets förpliktelser enligt avtalet. Detta avses ske i separat ärende samband med överföring av avtalets förpliktelser på aktuellt holdingbolag.

Säljaren lämnar de garantier som normalt ingår, däribland att myndighetsbesiktningar och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts med godkända resultat och att huset vid tillträdet är tekniskt avskilt från andra hus som Stockholms Hamn AB äger och fungerar som en separat enhet.

Avtalet är villkorat av en arrendepplåtelse mellan Nya Lagerbolaget Y och exploateringsnämnden, att det underliggande byggnadsvärdet hamnar i spannet 350–550 mnkr samt godkännande i parternas styrelser och kommunfullmäktige vilka beslut ska vinna laga kraft senast den 31 december 2028.

Ekonomiska konsekvenser

Nya Lagerbolaget Y förvärvas för ett preliminärt pris på 400 mnkr baserat på den värdering som just nu finns för Magasin 5. Den slutliga köpeskillingen kommer att bestämmas genom den princip som beskrivs ovan, i aktieöverlåtelseavtalet i bilagan och i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Nya Lagerbolaget Y:s framtida resultat kommer som en följd av överlåtelsen istället belasta S:t Erik Markutveckling AB enligt nedan tabell.

Det slutliga resultatet beror på vilken arrendekostnad som Nya Lagerbolaget Y kommer att ha i markarrendet med exploateringsnämnden. Resultatet 2027 påverkas av att en större del av lokalerna står tomma, men bolaget räknar med att de hyrs ut igen under 2028.

| Nya Lagerbolaget Y | | | | |
|--|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Tkr | Budget 2026 | Plan 2027 | Plan 2028 | Plan 2029 |
| Intäkter | 43 400 | 36 691 | 46 247 | 50 880 |
| Kostnader | -12 590 | -12 842 | -13 099 | -13 361 |
| Förvaltningsarvode och management fee | -1 908 | -1 529 | -1 546 | -1 563 |
| Resultat före finansnetto | 28 902 | 22 320 | 31 602 | 35 956 |
| Finansnetto | -239 | -259 | -270 | -275 |
| Resultat efter finansnetto | 28 663 | 22 061 | 31 332 | 35 681 |
| S:t Erik Markutveckling AB/ "Köpande holdingbolag" | | | | |
| Finansiella kostnader | | -11 517 | -12 037 | -12 223 |
| Avskrivningar på övervärden | | -3 715 | -3 715 | -3 715 |
| Summa | | -15 232 | -15 752 | -15 938 |
| Totalt resultat efter förvärv | | 6 830 | 15 580 | 19 744 |

Finansiering av förvärvet ska ske genom upplåning från staden till gällande villkor. S:t Erik Markutveckling AB:s lånelimit för 2027 kommer därför behöva därför utökas med cirka 600 mnkr för att genomföra förvärvet.

Förvärvet innebär att bolaget ökar sin skuld till staden motsvarande köpeskillingen. Skulden hamnar hos det förvärvande bolaget "köpande holdingbolag" inom koncernen S:t Erik Markutveckling AB.

Med utgångspunkt i den ränteprognos som gällde våren 2026 för underlag för budget 2027 med inriktning 2028–2029 innebär transaktionen högre räntekostnader för S:t Erik Markutveckling-koncernen om cirka 12 mnkr per år.

Förvärvet ligger i linje med S:t Erik Markutveckling AB:s uppdrag, då Magasin 5 ligger i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där bolaget redan äger ett flertal byggnader.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom bolaget i samråd med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Hamn AB.

Synpunkter och förslag

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB föreslår koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta att S:t Erik Markutveckling AB förvärvar samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB, och därigenom Magasin 5.

Köpeskillingen ska bestämmas genom marknadsvärdering och flera oberoende värderingar. Den värdering som finns just nu ger en

köpeskilling på cirka 400 mnkr, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan S:t Erik Markutveckling AB och Nya Holdingbolaget Y (helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB).

Styrelsen för S:t Erik Markutveckling AB förslås för egen del besluta att godkänna förvärvet av samtliga aktier i Nya Lagerbolaget Y AB och därigenom Magasin 5.

Köpeskillingen ska bestämmas genom marknadsvärdering och flera oberoende värderingar. Den värdering som finns just nu ger en köpeskilling på cirka 400 mnkr, enligt förslag till aktieöverlåtelseavtal mellan S:t Erik Markutveckling AB och Nya Holdingbolaget X (helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB). VD föreslås få i uppdrag att teckna nödvändiga avtal, besluta om mindre ändringar och vidta övriga åtgärder med anledning av förvärvet.

Daniel Roos
VD

Bilaga

Aktieöverlåtelseavtal

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2026-04-17