



Datum
2010-01-11

Identitet

Dokumenttyp

Vår referens
Anita Wetterlöf Ajaxon
08 – 686 1585

Styrelsen

Försäljning av aktier i Stockholm Terminal AB

Bakgrund

Stockholm Terminal AB (STAB), org. nr. 556255-1928, ägs av SL (40 %), Jernhusen AB (40 %) samt Stockholms stad (20 %). Bolaget bedriver sedan 1990 bussterminalverksamhet i Cityterminalen samt verksamhet bestående av uthyrning och förvaltning av kommersiella lokaler inom fastigheten Terminalen 1 i Stockholm. STAB har under de senaste åren investerat ca 50 mkr i de kommersiella lokalerna, men äger inte fastigheten i vilken verksamheten bedrivs; denna upplåts av fastighetsägaren Jernhusen i ett nyttjanderättsavtal som löper till mars 2010. Avtalet är därefter uppsagt och ny principöverenskommelse (beskrivs närmare nedan) har träffats mellan de berörda parterna, vilken reglerar framtida nyttjanderätt. Såväl SL som SJ (tidigare ägare till Jernhusens aktier) bedrev tidigare trafik i terminalen, SL genom flygbussarna.

Fullmäktige i Stockholms läns landsting beslutade, efter förslag från SL, den 12 oktober 2004 att godkänna försäljning av SL:s aktier i bolaget till Jernhusen till en köpeskilling om 400 000 kronor. Avtalet förföll dock sedan godkännande från Jernhusens styrelse inte erhållits. SL har därefter tillsammans med Jernhusen, Stockholms stad och STAB försökt hitta en långsiktig lösning för terminalens verksamhet och i denna process genomfört en ny prövning av frågan om ägande i bolaget.

Principöverenskommelse angående STAB

Jernhusen, Stockholms stad och SL har träffat en principöverenskommelse angående villkoren för STAB:s fortsatta rätt till utrymmena i bussterminalen, och vad som skall gälla för Cityterminalens fortsatta nyttjande och drift. Särskilda avtal skall träffas på basis av komponenterna i överenskommelsen.

Jernhusen äger fastigheten Terminalen 1 som är upplåten med tomträtt till Vasaterminalen AB (det bolag som äger och driver World Trade Center). Jernhusens tillgång till utrymmena för bussterminalen, som i sin tur är upplåtna till STAB, regleras i tomträttsavtalet. Jernhusen har för avsikt att sälja fastigheten till tomträttshavaren varigenom tomträtten upphör.

Datum

Identitet

STAB:s nyttjanderättsavtal är uppsagt. Förutsättningarna för STAB:s tillgång till terminalen måste därför regleras.

De områden överenskommelsen omfattar är renodling av STAB:s verksamhet till terminalverksamheten och därmed sammanhängande överlåtelse av kommersiella lokaler till Jernhusen, säkerställande av tillgång till terminalen genom tillskapande av ett officialservitut till förmån för en staden tillhörig fastighet inom den 3D-fastighet som Jernhusen avser bilda för bussterminalutrymmena. I övrigt regleras avgift för tillgång till terminalen, drifts- och underhållskostnader samt infasning av fastighetskostnader och väntsalsavgift.

De avtal som skall reglera de olika komponenterna i överenskommelsen är:

- Överlåtelseavtal mellan STAB och Jernhusen rörande kommersiella lokaler
- Servitutsavtal mellan Stockholms stad och Jernhusen rörande terminalutrymmena
- Nyttjanderättsavtal mellan STAB och Jernhusen rörande terminalutrymmena
- Aktieägaravtal rörande STAB
- Avsiktsförklaring rörande Cityterminalens långsiktiga utveckling

STAB erhåller för överlåtelsen av de kommersiella lokalerna 74 000 000 kronor.

För SL:s del innebär överenskommelsen också en möjlighet att sälja sina aktier i STAB till Stockholms stad och Jernhusen.

SL:s ägande i STAB

SL:s ägande i STAB hade sin grund dels i flygbussverksamheten, dels i det övergripandet intresset av en central bussterminal i Stockholm. Flygbussverksamheten har sedermera sålts och det övergripande intresset bedömdes tidigare i sig inte vara nog för att motivera ägande. SL föreslog därför 2004 att aktierna i STAB skulle säljas. I detta läge hade Jernhusen, men inte Stockholms stad, uttryckt intresse av att köpa SL:s aktier. Avtalet föll dock av olika skäl och fokus inriktades på att hitta en lösning på framtida förutsättningar för STAB:s verksamhet. Genom principöverenskommelsen säkerställs nu STAB:s nyttjanderätt framöver. Därigenom finns sådana verksamhetsmässiga förutsättningar att SL kan avyttra aktierna i bolaget.

Vid tillfället för beslut om försäljning bedrev SL ingen kollektivtrafik med ankomst eller avgång från Cityterminalen. Sedan dess har dels försök genomförts i mindre skala med trafik till Nynäshamn, dels beslut fattats om trafik till Nacka; linje 435C (Hemmesta) samt linje 446C (Orminge), med trafikstart 11 januari 2010.

Datum

Identitet

Erfarenheterna från denna trafik kommer att utvärderas för att bedöma hur terminalen fungerar för SL-trafik i större omfattning. En dialog pågår också mer principiellt kring de förändringar som skulle behöva genomföras i terminalen för att passa för annan SL-trafik, bl.a. möjligheterna till utfart för trafik i sydlig riktning. Det finns ledig kapacitet i terminalen och ett stort intresse från STAB:s sida för att erbjuda bra förutsättningar för kollektivtrafik. Enligt SL:s bedömning påverkas inte detta av SL:s ägande i bolaget. Ägande är alltså inget krav för möjligheterna att utnyttja terminalen. Det är inte heller sannolikt att ägande är nödvändigt för att uppnå rimliga ekonomiska förutsättningar för angöring.

Under arbetet med ny principöverenskommelse för terminalen har framkommit att såväl Stockholms stad som Jernhusen har ett långsiktigt intresse av att säkra terminalfunktionen i anslutning till centralstationen. Det finns därmed offentliga intressenter som kan säkra funktionen, vilket är ett av SL:s intressen i STAB. Det innebär att denna aspekt kan säkras utan SL:s ägande. Genom deras vilja att överta SL:s aktier finns också en köpare.

Den samlade bedömningen är därför fortsatt rekommendation till försäljning.

Försäljning av aktierna i STAB

I anslutning till principöverenskommelsen, och villkorat av styrelsens beslut och beslut i Stockholms läns landsting, har därför träffats en överenskommelse om att sälja SL:s innehav om 400 aktier i STAB på sådant sätt att 30 %, eller 300 aktier, säljs till Stockholms stad och 10 %, eller 100 aktier, säljs till Jernhusen, vilka efter förvärvet därmed äger 50 % vardera i bolaget. Överlåtelsen är också villkorad av godkännande av Stockholms Kommunfullmäktige.

SL erhåller enligt förslaget till aktieöverlåtelseavtal 7 000 kronor per aktie, vilket motsvarar en köpeskilling om totalt 2 800 000 kronor. Detta motsvarar SL:s andel av bolagets kapital, med avdrag för långfristiga skulder.

SL bedömer inte försäljning till någon extern intressent som rimlig, och därför inte heller någon fristående värdering aktuell. Den köpeskilling som var överenskommen vid den tidigare diskuterade överlåtelsen till Jernhusen motsvarade nominellt värde. Det nya avtalsförslaget innebär därmed väsentligt bättre villkor. Aktierna säljs utan garantier.



Datum

Identitet

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att godkänna principöverenskommelsen och uppdra åt verkställande direktören att ingå avtalen som följer av denna,
- att för sin del och med förbehåll för fullmäktiges beslut godkänna försäljningen av SL:s aktier i Stockholm Terminal AB till Stockholms stad respektive Jernhusen AB enligt föreslaget aktieöverlåtelseavtal,
- att föreslå fullmäktige att godkänna aktieöverlåtelse enligt ovan, samt
- att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Göran Gunnarsson
Verkställande direktör