

Handläggare
Malmberg Jan

Datum
2013-03-26

Diarienummer
KSN-2013-0516

Kommunstyrelsen

Uppsalahem AB:s förvärv av resterande 49 procent av aktierna i Studentstaden AB samt försäljning av ca 1000 studentlägenheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås kommunfullmäktige besluta

att godkänna att Uppsalahem AB förvärvar resterande 49 procent av aktierna i Studentstaden AB redan under 2013 samt

att Uppsalahem AB, som en del i transaktionen, får till Rikshem AB sälja ca 1000 av lägenheterna i Studentstaden AB.

Ärendet

Uppsalahem AB och Dombron AB, numera Rikshem AB, kom under 2010 överens om att genomföra en fastighetsaffär där Dombron AB säljer 51 procent av aktierna i Studentstaden AB till Uppsalahem AB. Uppsalahem AB säljer i samma affär till Dombron AB dels det bestånd av äldreboenden som bolaget förvärvat från Uppsala kommun dels ett antal hyreslägenheter belägna i Uppsala tätort. Kommunfullmäktige godkände affären den 30 maj 2011, § 120, och Uppsalahem AB äger för tillfället 51 procent av aktierna i Studentstaden AB.

I samband med förvärvet av 51 procent av aktierna i Studentstraden AB erhöll Uppsalahem AB en tvingande option med innebörden att kunna köpa resterande 49 procent av aktierna i Studentstaden AB. Optionen ställdes ut att gälla per den 1 januari 2014. Uppsalahem AB och Rikshem AB är nu överens om att slutföra denna affär redan under 2013.

Ärendet har behandlats i styrelsen för Uppsala Stadshus AB (se handling till USAB) och styrelsen har därvid beslutat att föreslå Uppsala kommun, genom beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, att godkänna dels förvärvet av resterande 49 procent av aktierna i

Studentstaden AB dels att Uppsalahem AB får sälja ca 1000 av studentlägenheterna i Studentstaden AB till Rikshem AB.

Föredragning

Den fastighetsaffär som nu föreslås bli genomförd är i linje med tidigare beslut. Det som skiljer sig åt är dels tidpunkten för transaktionen dels att Uppsalahem AB som en del i förvärvet avyttrar ca 1000 studentlägenheter i Studentstaden AB till Rikshem AB. De studentbostäder som föreslås bli sålda till Rikshem AB ligger i studentbostadsområdet Kantorn.

Motivet till att genomföra affären tidigare än vad optionen angav är att det ekonomiska läget i Studentstaden AB är stabilare än vad som framgick när affären ursprungligen gjordes upp. När transaktionen skisserades under 2010 hade Rikshem AB helt nyligen förvärvat studentlägenheterna av Vasakronan AB. Det fanns vid den tidpunkten inte helt klarlagt vilken direktavkastning, lönsamhet, som fanns i fastighetsbeståndet. Denna osäkerhet hanterades genom att göra förvärvet i två steg, först de 51 procenten sedan de resterande 49 om tre år. Vid förvärvet av de resterande 49 procenten ska en ny värdering göras av beståndet och förvärvspriset på aktierna bestämmas utifrån denna.

Det visar sig redan nu att det finns en acceptabel direktavkastning i studentbostadsbeståndet och för att de två ägarna till bolaget inte ska blockera bolagets utveckling föreslås nu att affären genomförs tidigare än vad optionen ger möjlighet till. Uppsalahem AB kan genom att äga bolaget till 100 procent förfoga över beslut om nybyggnationer utan att det påverkar förvärvspriset för aktierna.

Uppsalahem AB:s försäljning av de ca 1000 studentlägenheterna från Studentstaden AB till Rikshem AB är en del i en förhandlingslösning genom vilken det skapas ytterligare en större aktör som kan utveckla och bygga studentboenden i Uppsala tätort.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärvet av de resterande 49 procenten av aktierna i Studentstaden AB sker till en aktuell marknadsvärdering av fastighetsbeståndet i bolaget. Förvärvet påverkar därför inte värdet på Uppsalahem AB och därmed inte heller Uppsala kommuns värde på Uppsala Stadshus AB.

Genom att sälja de ca 1000 studentlägenheterna till Rikshem AB minskar Uppsalahem AB:s behov av att lånefinansiera förvärvet av aktierna.

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt
stadsdirektör