

**Nr 72. Uppsalahem AB:s förvärv av resterande 49 procent av aktierna i Studentstaden AB samt försäljning av ca 1000 studentlägenheter**  
**KSN-2013-0516**

Kommunfullmäktige

*Förslag till beslut*

*Kommunstyrelsen* föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna att Uppsalahem AB förvärvat 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.

Marlene Burwick, Ulrik Wärnsberg, Hilde Klasson, Bengt Westman (alla S) reserverar sig till förmån för att andra att-satsen ska kompletteras med ”att under förutsättning att Rikshem i sitt bestånd innehar minst 1000 studentbostäder i Uppsala under 20 år.

Maria Gardfjell, Rickard Malmström (båda MP) och Ilona Szatmari Waldau (V) reserverar sig i *första hand* för att andra att-satsen ska avslås, i *andra hand* för att andra att-satsen ska kompletteras med ”att under förutsättning att Rikshem i sitt bestånd innehar minst 1000 studentbostäder i Uppsala under 20 år.”

Uppsala den 10 april 2013  
På kommunstyrelsens vägnar

*Fredrik Ahlstedt/Astrid Anker*

I avgörandet deltagande: Fredrik Ahlstedt, Cecilia Forss, Liv Hahne, Magnus Åkerman (alla M), Mohamad Hassan, Cecilia Hamenius (båda FP), Stefan Hanna (C), Ebba Busch (KD), Marlene Burwick, Ulrik Wärnsberg, Hilde Klasson, Bengt Westman (alla S), Maria Gardfjell, Rickard Malmström (båda MP) och Ilona Szatmari Waldau (V).

Dessutom närvarande: Mats Gyllander, Christopher Lagerqvist, Simone Falk, Louise Landerholm Bill (alla M), Peter Nordgren (FP), Karin Ericsson (C), Irene Zetterberg, Milischia Rezaï (båda S) och Emma Wallrup (V).

*Ärendet*

Uppsalahem AB och Dombrom AB, numera Rikshem AB, kom under 2010 överens om att genomföra en fastighetsaffär där Dombrom AB säljer 51 procent av aktierna i Studentstaden AB till Uppsalahem AB. Uppsalahem AB säljer i samma affär till Dombrom 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 Studentstaden 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 (*bilaga*) 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.

Handläggare  
Bisera Jusufbasic

Datum  
2013-03-19

Diarienummer  
USAB-2013/17

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB

## Uppsalahem AB:s aktieförvärv av resterande 49 procent i fastighetsbolaget Studentstaden AB

### Förslag till beslut

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige

att godkänna att Uppsalahem AB förvärvar resterande 49 procent av aktierna i Studentstaden AB från Rikshem AB (f.d. Dombrom AB) per den 21 maj 2013

att uppdra till Uppsalahem att slutföra affären i enlighet med intentionsavtal i **bilaga 1**.

### Ärendet

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände i maj 2011 Uppsalahem AB:s förvärv av 51 procent av aktierna i Studentstaden AB med option att efter 3 år köpa resterande 49 procent av aktierna. Grunden för optionen var att parterna inte var överens om bolagets ekonomiska prestationsförmåga. Utgångspunkten för uppgörelsen var att under treårsperioden säkerställa ett godtagbart driftnetto.

Parterna kom i samband med ursprungliga förvärvet 2011 överens om att resterande aktieförvärvet skulle baseras på en ny marknadsvärdering av bolaget. Vidare var man överens om att, i det fall Uppsalahem väljer att inte utnyttja optionen, skulle Rikshem ha rätt att återköpa Uppsalahems 51-procentiga andel i Bolaget.

Uppsalahem konstaterar nu att driftnettot har säkerställts samt att förutsättningarna för att utveckla Studentstaden AB är bättre genom en tidigare inlösen av optionen.

#### Föredragning

Uppsalahem AB bedömer att en förtida inlösen av köpoptionen möjliggör en snabbare utveckling av Studentstaden AB samt att den värdering om 2 800 miljoner kronor kan försvaras av bolagets driftnetto. Parterna är överens och den 5 mars 2013 tecknades en gemensam avsiktsförklaring, **bilaga 2**. Köpeskillingen baseras på ett överenskommet underliggande fastighetsvärde i bolaget om 2 800 miljoner kronor.

Avsiktsförklaringen innebär att Uppsalahem förvärvar 49 procent av aktierna i Studentstaden AB till ett värde av 1 372 miljoner kronor samtidigt som Rikshem AB förvärvar 1 000

studentbostäder på Kantorsgatan till ett värde av 460 miljoner kronor vilket innebär att Uppsalahem netto betalar 912 miljoner kronor för fastigheterna. Köpeskillingen till Rikshem kommer att betalas genom övertagande av låneskulder i Studentstaden samt genom likvid motsvarande 790 miljoner kronor.

Effekten av ingången uppgörelse är att Studentstaden AB blir ett helägt dotterbolag till Uppsalahem AB och innehar 3 350 lägenheter och rum framförallt lokaliserade till områdena Rackarberget, Studentstaden, Flogsta och norra Kapellgärdet (Väktargatan). Samtidigt har Rikshem AB förvärvat 1 000 studentbostäder och utgör därmed en ytterligare stor aktör på studentbostadsmarknaden.

Vd bedömer att Uppsalahems förtida inlösen skapar bättre förutsättningar för Uppsalahem AB att utveckla nya bostäder för studenter och föreslår därmed Uppsala Stadshus AB:s styrelse att godkänna förvärvet. Suveräniteten över bolaget innebär en snabbare process för möjlig nyproduktion. Då frågan är av principiell beskaffenhet ska kommunfullmäktige enligt kommunallagen godkänna affären.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

##### Konsekvenser för Uppsalahem AB

Uppsalahem betalar för resterande aktierna 1 372 miljoner kronor. Lånebehovet för finansiering av detta förvärv uppgår till ca 790 miljoner kronor. Bolaget bedömer att det klarar av både ägardirektiv och bibehåller sin rating hos Standard & Poors.

##### Konsekvenser för Uppsala Stadshus AB:s värde på aktier i Uppsalahem AB

Transaktionen påverkar inte värdering av aktier i Uppsalahem då aktier i Studentstaden AB köps till marknadsvärde. Inga ekonomiska konsekvenser sker med anledning av detta förvärv.

Kenneth Holmstedt

Vd

**DETTA LETTER OF INTENT HAR DENNA DAG INGÅTTS MELLAN:**

- (1) Rikshem AB (publ), org. nr. 556709-9667, Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("Rikshem"), och
  - (2) Uppsalahem AB (publ), org. nr. 556137-3589, Box 136, 751 04 Uppsala ("Uppsalahem")  
(Rikshem och Uppsalahem benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var och en för "Part")
- (A) Rikshem äger 49 % av aktierna och Uppsalahem äger 51 % av samtliga aktier i Studentstaden i Uppsala AB, org. nr. 556233-8649, ("Bolaget").
  - (B) Bolaget är lagfaren ägare till bl.a. fastigheterna Uppsala Kvarngärdet 4:1-4:4, och 5:5 ("Fastigheterna"). Bolaget är vidare ägare till fastigheten Uppsala Kvarngärdet 5:3. Det antecknas att Bolaget den 1 september 2011 överlätit fastigheterna Uppsala Kvarngärdet 4:2-4:4 och 5:5 samt del av Uppsala Kvarngärdet 4:1 till bolag inom Rikshemkoncernen och att överlåtelsen är villkorad av fastighetsbildning och, om nödvändigt, att erforderlig detaljplan antagits.
  - (C) Parterna har diskuterat en överlåtelse av Rikshems 49 % av aktierna i Bolaget ("Aktierna") till Uppsalahem samt att i samband härmed träffa erforderliga överenskommelser för att Fastigheterna, och eventuellt också fastigheten Uppsala Kvarngärdet 5:3, slutligen övergår till Rikshem.
  - (D) Parterna har nu för att reglera sina avsikter avseende angiven överlåtelse av Aktierna respektive Fastigheterna, och eventuellt också fastigheten Uppsala Kvarngärdet 5:3, ingått följande Letter of Intent.

**1. ÖVERLÅTELSE AV AKTIERNA**

- 1.1 Under förutsättning att Parterna så överenskommer, skall Uppsalahem förvärva och Rikshem försälja Aktierna på de villkor som Parterna gemensamt kommer överens om genom ingående av ett aktieöverlåtelseavtal avseende Aktierna ("Överlåtelseavtalet").
- 1.2 Köpeskillingen i Överlåtelseavtalet skall baseras på ett överenskommet underliggande fastighetsvärde i Bolaget om två miljarder åttahundramiljoner (2 800 000 000) kronor.



## 2. ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHETERNA

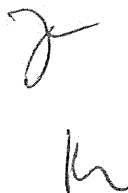
- 2.1 Överlåtelse av Fastigheterna är tänkt att ske antingen genom att Bolaget överlåter samtliga aktier i ett nybildat bolag, till vilket Bolaget överfört Fastigheterna genom att erforderliga avtal träffas härom, eller genom att erforderliga avtal träffas om att Fastigheterna överförs till ett bolag inom Rikshems koncern.
- 2.2 Parterna är överens om att en överlåtelse av Fastigheterna skall genomföras på ett effektivt sätt och att en eller flera av Fastigheterna kan komma att överföras genom fastighetsreglering innebärande bl.a. att fastighetsbildningsförrättningar kan komma att pågå efter det att Uppsalahem tillträtt Aktierna. Parterna åtar sig att medverka till, respektive åtar sig att tillse att Bolaget medverkar till, att genomförandet av eventuella fastighetsregleringar sker på lämpligt sätt. Parterna skall närmare komma överens om hur överföringen av Fastigheterna skall ske.
- 2.3 Köpeskillingen för Fastigheterna skall baseras på ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om fyrahundrasextiomiljoner (460 000 000) kronor.
- 2.4 Eventuellt skall också fastigheten Uppsala Kvarngärdet 5:3 omfattas av den överlåtelse som anges ovan.

## 3. SLUTLIGA AVTAL

- 3.1 Parterna skall omedelbart inleda förhandlingar och, om Parterna kan komma överens, ingå Överlåtelseavtalet och de övriga avtal som krävs för att genomföra transaktionerna enligt detta Letter of Intent (de "Slutliga avtalen").
- 3.2 Parterna är överens om att inom ramen för kommande förhandlingar förhandla kring övriga utestående frågor mellan Parterna med avseende på den tidigare affären Parterna emellan enligt vilken Uppsalahem överlät 100 % av aktierna i dåvarande Uppsalahem Attika AB till Rikshem och Rikshem överlät 51 % av aktierna i Bolaget till Uppsalahem.
- 3.3 De Slutliga Avtalen skall ingås senast den 15 april 2013, om inte Parterna skriftligen överenskommer om annat datum.
- 3.4 Tillträde till Aktierna och Fastigheterna, skall ske senast den 8 maj 2013, om inte Parterna överenskommer om annat datum i de Slutliga Avtalen.

## 4. KOSTNADER

- 4.1 Parterna skall bära sina egna kostnader med anledning av transaktionerna enligt detta Letter of Intent, omfattande men ej begränsat till eget arbete och kostnader för eventuella rådgivare.



## 5. OFFENTLIGGÖRANDE

- 5.1 Parterna skall gemensamt överenskomma om hur transaktionerna enligt detta Letter of Intent skall offentliggöras.

## 6. LEGAL BUNDENHET

- 6.1 Detta Letter of Intent ger endast uttryck för Parternas avsikter per denna dag. Det utgör inte något bindande avtal, utöver vad som anges under punkterna 4 (Kostnader), 6 (Legal bundenhet) och 8 (Tvister), som till fullo är juridiskt bindande.

## 7. ÖVRIGA VILLKOR

- 7.1 Transaktionerna som följer av detta Letter of Intent kommer att vara villkorade av beslut i respektive Parts beslutande organ.
- 7.2 Parterna är överens om att, om så erfordras, låta Konkurrensverket pröva transaktionerna enligt detta Letter of Intent.

## 8. TVISTER


- 8.1 Tvister som uppstår i anledning av detta Letter of Intent skall slutligt avgöras genom skiljedomsförfarande administrerat av Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut (SCC). Regler för Förenklat Skiljeförfarande skall tillämpas om inte SCC med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Skiljedomsregler skall tillämpas. I sistnämnda fall skall SCC också bestämma om skiljenämnden ska bestå av en eller tre skiljemän. Skiljeförfarandet skall äga rum i Stockholm.

-----

Detta Letter of Intent har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka Parterna har tagit var sitt.

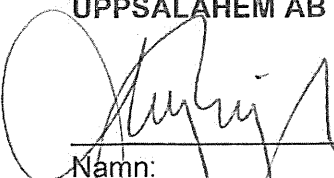
Ort: Stockholm  
Datum: 2013-03-05

RIKSHEM AB (PUBL)

  
\_\_\_\_\_  
Namn:  
Jan Erik Höj (1)

Ort: Stockholm  
Datum: 2013-03-05

UPPSALAHEM AB (PUBL)

  
\_\_\_\_\_  
Namn:  
Mikael Rindgevič