

STYRELSEHANDLING nr 12

2018-03-09

Förvärv av Kville Saluhall

Beslut

Styrelsen föreslås att besluta att godkänna köp av fastigheten Brämaregården 78:1 till Skattemässigt restvärde vilket beräknas uppgå till 26.493 tkr på tillträdesdagen.



Beslutsärende	Köp av Kville Saluhall
Fastighet	Brämaregården 78:1
Köpeskilling	26.493 tkr

Bakgrund

Göteborgs stads kommunfullmäktige beslutade 2016-06-02 om en omstrukturering av fastighetsinnehavet inom staden. GöteborgsLokaler fick då i uppdrag att förändra fastighetsinnehavet på ett antal punkter. I uppdraget ingick att GöteborgsLokaler ska ta över Kville Saluhall från Norra Älvstranden utveckling AB, fastigheten Brämaregården 78:1. Efter genomgång av avtalsförhållanden, teknisk standard mm är parterna nu överens om att genomföra försäljningen med tillträde 2018-05-02.

Ekonomi

Köpet kommer att göras till skattemässigt restvärde på tillträdesdagen. Detta beräknas uppgå till 26.493 tkr på tillträdesdagen. En marknadsvärdering av fastigheten kommer att göras per tillträdesdagen och denna kommer att ligga till grund för eventuell kompensation mellan bokfört värde och marknadsvärde om en differens föreligger. Detta sker genom bokslutsdispositioner.

Fastigheten värderas i juli 2017 till 26,2 mnkr. Detta grundar sig på en direktavkastning om 6 % och en nettohyresintäkt på 1 970 tkr per år 2017. Ny värdering kommer att göras per tillträdesdagen som grund för eventuell kompensation mellan köpare och säljare. Direktavkastningen ger ett kassaflöde som kraftigt överstiger lånekostnader och avskrivningar varför köpet bidrar positivt till bolagets kassaflöde.

Beskrivning fastighet och hyresförhållande

Uthyrningsbar yta uppgår till 1 328 kvm fördelat på källarplan, entréplan och ett övre plan. Källaren används som förråd, beredningsrum och för omklädning. Bottenplanet disponeras för försäljning, delvis med tillhörande sittplatser, tex. café. Övre plan är ett restaurangplan.

Fastigheten byggdes och färdigställdes 2013. Teknisk standard är därmed god.

Hela fastigheten förhyrs av ett företag, Millenium Tower AB. Dessa hyr sedan ut i andra hand till övriga verksamheter i fastigheten. Konstruktionen innebär att hyresgästen tar en stor del av vår normala arbetsinsats, kontakt med hyresgäster, avisering, marknadsföring av handelsplatsen och liknande.

Utvecklingspotential

Kville saluhall ligger vid Vågmästareplatsen som en del av utvecklingsområdet Kvillebäcken. Hallen är en profilfastighet i området och betyder mycket för områdets utveckling. Kvillebäcken har byggts under ett antal år och kommer att färdigställas under 2019. Området tillförs drygt 2000 lägenheter. Hyresgästen i saluhallen har under de första åren haft rabatt på hyran och en avtrappning av rabatten sker med slutdatum 2021-06-30.

Vår bedömning är att med ett färdigbyggt Kvillebäcken och stora planer för bostadsbyggande på Backaplan finns en viss potential i hyresnivån även om tidsperspektivet är osäkert.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av följande beskrivning förslås styrelsen besluta:

att godkänna ovanstående köp av fastigheten Brämaregården 78:1 till Skattemässigt restvärde vilket beräknas uppgå till 26.493 tkr på tillträdesdagen.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Robert Hörnquist
VD