

Styrelsehandling 5
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0179/18
2018-02-26
Charlotte Nyström och Karolin Rosengren

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Beslutsärende – godkännande av överlåtelse Pumpgatan, Lindholmen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner överlåtelsen av fastigheterna Göteborg Lundbyvassen 4:18, 4:19 och del av Lundbyvassen 4:6 (gemensamt "Fastigheterna") till Geely Gothenburg Investment AB ("Geely").
- Överlåtelsen sker enligt överlåtelseavtal tecknat mellan Ferux Fastighet i Göteborg AB och Geely, den 22 december 2017, samt tillägsavtal till nämnda avtal, tecknat i februari 2018.
- Överlåtelsen sker genom försäljning av de fastighetsägande bolagen Fastighets AB Vibeke och Fastighets AB Vikaren ("Bolagen").
- Styrelsens godkännande enligt ovan är villkorat av att Geely före tillträdet lämnar erforderliga säkerheter, i form av moderbolagsborgen, samt bankgaranti, fastighetspant, aktiepant eller annan säkerhet som VD och styrelseordförande tillsammans bedömer ge fullgod säkerhet.
- Styrelsen godkänner överenskommelsen om avflyttning med befintlig hyresgäst vilket innebär att Älvstranden Utveckling ska ersätta hyresgästen med [REDACTED] samt att Älvstranden Utveckling inte har några krav på sanering gentemot hyresgästen.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling och Geely ingick i juni 2017 en avsiktsförklaring om Geelys etablering på Lindholmen och förvärv av fastigheter för etableringen.

Styrelsen i Älvstranden Utveckling beslutade i oktober 2017 att godkänna direktanvisning till Geely. Styrelsen har också fått information om försäljningen på styrelsesammanträde den 24 november 2017. Fastighetsnämnden har hörts i ärendet.

Älvstranden Utveckling, via dotterbolaget Ferux Fastighet i Göteborg AB, har tecknat överlåtelseavtal ("Överlåtelseavtalet") med Geely om försäljningen av Bolagen och Fastigheterna (se rödmarkerad karta nästa sida). Vidare har parterna i februari 2018 tecknat ett tillägsavtal till Överlåtelseavtalet.

Geely förvärvar fastigheterna som en del av sin expansion på Lindholmen. Geelys ambition är att etablera ett innovationscenter samt ytterligare verksamheter inom Fastigheterna. Geely och bolag inom Geelysfären är långsiktiga i sina etableringar och avser teckna 8–10-åriga hyresavtal i kommande byggnader på Fastigheterna. Även andra, företrädesvis kinesiska, automotivebolag kommer att erbjudas förhyrningar inom Fastigheterna i mindre skala.

Älvstranden Utveckling ser mycket positivt på Geelys etablering på Lindholmen. Etableringen stärker närområdet, Göteborg och regionen.

Bilderna nedan visar genom röda linjer ungefärlig utbredning av Fastigheterna.



Förutsättningar

Geely kommer att tillträda Fastigheterna och Bolagen den 28 februari 2018 förutsatt att samtliga kvarstående tillträdesvillkor uppfylls:

- Styrelserna för Geely Gothenburg Investment AB respektive Zhejiang Geely Holding Group Co., Ltd. godkänner Överlåtelseavtalet senast den 25 februari 2018.
- Styrelsen i Älvstranden Utveckling godkänner Överlåtelseavtalet (detta extra styrelsesammanträde 26 februari, 2018).
- Beslut från Kommunfullmäktige att sälja aktierna i Bolagen ska ha vunnit laga kraft (förväntas ske 23 februari 2018).
- Zhejiang Geely Holding Group Co., Ltd. lämnar moderbolagsgaranti för Geelys förpliktelser (denna skulle lämnats 31 januari 2018 och förväntas senast 26 februari 2018).
- Att Göteborgs Stad (genom Fastighetskontoret) och Bolagen ingår ett föravtal beträffande detaljplanerna och hantering av bland annat Älvkantsskydd. Föravtalet förväntas ingås senast den 28 februari 2018. Om så inte sker medger styrelsen att Älvstranden Utveckling kan komma att efterge detta villkor och att tillträdet ändå genomförs den 28 februari. Älvstranden Utveckling och Geely kommer i så fall att verka för att ingå föravtalet snarast möjligt efter tillträdet.

Pris och villkor

Överenskommet fastighetsvärde är 358 mnkr, det överenskomna fastighetsvärdet har ökat från tidigare redovisat värde då storleken på Fastigheterna ökat.

Geely erhåller ett avdrag för miljösanering enligt 80-percentilen om 46,7 mnkr.

Köpeskillingen kommer att justeras om storleken på Fastigheterna ökar/minskar med mer än en procent.

Köpeskillingen betalas genom kontant betalning och lösen av skulder på tillträdesdagen motsvarande cirka 116 mnkr. Resterande köpeskillning betalas genom revers. Geely ska på tillträdesdagen överlämna bankgaranti som säkerhet för ställd revers.

Överenskommelse med befintlig hyresgäst

Älvstranden Utveckling har enligt Överlåtelseavtalet åtagit sig att tillse att den befintliga hyresgästen avflyttar från Panelverkstan vid hyrestidens utgång den 31 mars 2020. Förhandlingar har pågått sedan hösten 2017, eftersom hyresgästen har besittningsskydd till lokalen. Enligt jordabalken innebär det att hyresgästen som utgångspunkt har rätt till skadestånd när hyresvärden säger upp hyresavtalet för avflyttning.

Vidare har hyresgästen möjlighet att begära uppskov med avflyttningen och kan därmed beviljas uppskov av Hyresnämnden med avflyttningen i upp till två år. Mot bakgrund av vår och Geelys överenskommelse i Överlåtelseavtalet har Älvstranden träffat denna överenskommelse med hyresgästen för att Älvstranden utan risk kunna uppfylla sina åtaganden gentemot Geely i denna del.

Älvstranden Utveckling, genom dotterbolaget Fastighets AB Fribordet, har därför överenskommit med hyresgästen om att ersätta hyresgästen med ett belopp [REDACTED] mnkr kronor samt att Älvstranden Utveckling inte har några krav för sanering av förorenad mark gentemot hyresgästen. Överenskommelse omfattar även att hyresgästen avflyttar från Pannverkstaden och Blästerverkstaden.

Risker

- Återgång av del av Lundbyvassen 4:6 om laga kraftvunnen detaljplan uteblir.
- Höga exploateringskostnader i relation till värdet i skolbyggrätt.
- Hantering av Älvkantskydd.
- Att Geely inte etablerar.
- Att Geely inte lämnar nödvändiga säkerheter, i form av moderbolagsborgen för köparens samtliga förpliktelser enligt Överlåtelseavtalet, samt bankgaranti, fastighetspant, aktiepant eller annan likvärdig säkerhet för säljarreversen.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom jämställdhetsperspektivet.

Mångfaldsperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Ärendet bedöms inte få några effekter inom miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Att Geely väljer Lindholmen för sin europeiska storsatsning är ett tydligt bevis på stadens kompetens och innovationsförmåga när det gäller att utveckla framtidens hållbara transporter – ett område där Göteborg håller världsklass.

Föredragande

Bolagsjurist Charlotte Nyström och Transaktionsansvarig Karolin Rosengren föredrar ärendet.