

**Beslutsunderlag E**

Styrelsen 2019-09-30

Återremitterat från 2019-08-26

Diarienummer 0064/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Kommunstyrelsens hemställan till Stadshus att utreda alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås ge Higab AB i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.
2. Uppdraget från kommunstyrelsen förklaras som fullgjort.

Sammanfattning

Ärendet behandlades första gången i styrelsen för Stadshus 2019-08-26 då styrelsen beslutade att återremitterade ärendet till bolaget i syfte att få mer fullödlig beskrivning av ekonomiska konsekvenser för Higab. Det som är nytt i föreliggande ärende jämfört med det ursprungliga beslutsunderlaget är markerat med ett sträck till vänster.

Fastighetskontoret och Liseberg AB [nedan Liseberg] har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget. Förhandlingen är föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken. Värdet för fastigheten har bedömts av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg är överens om att ersättningen för fastigheten ska uppgå till 312 mnkr.

Grunden till att Liseberg önskar avyttra fastigheten Hotell Liseberg Heden är det beslut att planera för avyttring och återkomma med förslag till kommunfullmäktige som fattades efter bolagsutredningen, i kommunfullmäktige 5 juni 2014 §15.

Försäljningsbeslutet förstärktes även i underlaget till beslut för Jubileumsprojektet, i kommunfullmäktige 23 februari 2017 §7, att återkomma med förslag till kommunfullmäktige gällande avyttring av fastigheten Hotell Liseberg Heden.

Liseberg önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform, vilket är ett vanligt förfarande vid fastighetsförsäljningar, för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr. Fastighetsnämnden menar att nämnden inte ska förvärva bolaget som äger aktuell fastighet. Nämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva själva fastigheten samt om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Vid beredningen av ärendet till kommunstyrelsen har stadsledningskontoret uppfattat att det kan finnas möjlighet till hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen. Stadshus har därför bett Higab AB [nedan Higab] och Älvstranden Utveckling AB [nedan Älvstranden] att utreda förutsättningarna för att ta över fastigheten från Liseberg. Bedömningen är att Higab har bäst förutsättningar, både ekonomiskt och utifrån sitt grunduppdrag så som det är formulerat i ägardirektivet. Genom att låta Higab förvärva fastigheten behåller staden rådigheten över det strategiskt viktiga området. Dessutom utlöser den koncerninterna transaktionen inte någon skatteeffekt om ca 63 mnkr, vilket hade varit fallet om fastigheten såldes till Fastighetsnämnden.

Stadshus föreslår därför kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att uppdra åt Higab att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.

Ekonomiska konsekvenser

En transaktion mellan Higab och Liseberg, alternativt mellan Älvstranden och Liseberg, ska betraktas som en koncernintern transaktion eftersom bolagen ingår i Stadshus AB koncernen. En av bärande principerna vid koncerninterna transaktioner är en kostnadsneutral värdeöverföring, vilket betyder att beskattningsunderlaget inte ska öka.

I syfte att få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt har det gjorts två värderingar av fastigheten Heden 44:1. Värdet, enligt pågående användning för hotellverksamhet, bedöms av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg har förhandlat fram ett värde på fastigheten som uppgår till 312 mnkr och det är samma belopp som Higab har använt som utgångspunkt i sina beräkningar. Av underlaget som Stadshus har tagit del av avser Liseberg sälja fastigheten till fastighetsnämnden i bolagsform för att inte utlösa en skatteeffekt om 63 mnkr då detta enligt Liseberg skulle få allvarliga konsekvenser för bolagets kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

Higab AB

I sin bedömning gällande möjligheten att förvärva aktierna i bolaget Hotell Liseberg Heden AB, och därigenom indirekt fastigheten, har Higab grundat en affär utifrån vissa förutsättningar som bland annat ges av nedanstående dokument och förhandlingar:

- Hyresbedömning Heden 44:1, december 2017 (Annordia)
- Värdeutlåtande Heden 44:1, mars 2018 (NAI Svefa)
- Hyresavtal (utkast), våren 2018 (Fastighetskontoret och Liseberg AB)
- Fastighetsvärde efter tidigare förhandling mellan Fastighetskontoret och Liseberg, 312 mnkr.

Vid ett förvärv till 312 mnkr och med en beräknad hyra enligt Annordia (omsättningsbaserad hyra) samt med fördelning av drift- och skötselkostnader enligt utkast till hyresavtal mellan Fastighetskontoret och Liseberg så prognostiserar Higab en initial resultatpåverkan enligt nedan i mnkr, baserat på 10-årig cash-flow kalkyl;

Intäkter	18,7
Drift & uh	-0,6
Fast.skatt	-0,8
Kapitalkostnad	-10,9
Resultat	6,4

I det fall som hotellverksamheten inte når en marknadsmässig omsättning och därigenom inte en marknadsmässig omsättningshyra, finns en garantihyra i hyresavtalet. I ett sådant läge så blir resultatet enligt nedan, baserat på 10-årig cash-flow kalkyl;

Intäkter	14,4
Drift & uh	-0,6
Fast.skatt	-0,8
Kapitalkostnad	-10,9
Resultat	2,1

Vid ett eventuellt förvärv av fastigheten via ett bolag kommer resultatet av fastigheten ovan att fördelas mellan det bolag som äger fastigheten och det bolag som förvärvar bolaget.

Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden uppger att det skulle krävas ett aktieägartillskott för förvärvet om bolaget ska kunna bibehålla en nödvändig grad av ekonomiskt handlingsutrymme kopplat till uppgiften att förverkliga vision Älvstaden.

Stadshus AB

Stadshus delar Higabs bedömning att bolaget har finansiella förutsättningar att överta den aktuella fastigheten från Liseberg genom förvärv av bolaget Hotell Liseberg Heden AB. En ekonomisk analys har gjorts utifrån ett antal förutsättningar och kända faktorer. Det är dock svårt att i nuläget bedöma alla ekonomiska konsekvenser för Stadshuskoncernen mer i detalj eftersom affärsuppgörelsen mellan Liseberg och Higab kommer att ske i nästa steg, under förutsättning att kommunfullmäktige ger Higab i uppdrag att förvärva aktuellt bolag. Om Higab får i uppdrag att förvärva aktierna i Hotell Liseberg Heden bör Stadshus följa utvecklingen för att försäkra sig om att Higab inte drabbas av ökade kostnader och därmed gör en förlust på affären.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några andra aspekter på dessa perspektiv utöver vad som framförs i kommunstyrelsens handling med tillhörande bilagor.

Bilaga

1. Kommunstyrelsens hemställan 2019-06-12, § 497, dnr 0616/19
”Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB”

Ärendet

Ärendet är ett svar på kommunstyrelsens hemställan till Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Göteborgs Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen.

Ärendet behandlades första gången i styrelsen för Stadshus 2019-08-26 då styrelsen beslutade att återremitterade ärendet till bolaget i syfte att få mer fullödig beskrivning av ekonomiska konsekvenser för Higab. Det som är nytt i föreliggande ärende jämfört med det ursprungliga beslutsunderlaget är markerat med ett sträck till vänster.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg är beläget.¹ Förhandlingen är föranledd av Lisebergs Jubileumsprojekt som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till nöjesparken. Värdet för fastigheten har bedömts av fastighetskontorets värderare till 290 mnkr och av Svefa till 334 mnkr. Fastighetskontoret och Liseberg är överens om att ersättningen för fastigheten ska uppgå till 312 mnkr.

Grunden till att Liseberg önskar avyttra fastigheten Hotell Liseberg Heden är det beslut att planera för avyttring och återkomma med förslag till kommunfullmäktige som fattades efter bolagsutredningen, i kommunfullmäktige 5 juni 2014 §15.

Försäljningsbeslutet förstärktes även i underlaget till beslut för Jubileumsprojektet, i kommunfullmäktige 23 februari 2017 §7, att återkomma med förslag till kommunfullmäktige gällande avyttring av fastigheten Hotell Liseberg Heden

Liseberg önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform, vilket är ett vanligt förfarande vid fastighetsförsäljningar. Det innebär att köparen förvärvar aktierna i det bolag som äger fastigheten (Hotell Liseberg Heden AB) och inte fastigheten som sådan. Enligt Liseberg skulle en försäljning av fastigheten, till skillnad från en försäljning av aktier, utlösa en skatteeffekt hos det säljande bolaget om ca 63 mnkr. En sådan transaktion skulle enligt Liseberg få allvarliga konsekvenser för Lisebergs kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

I tjänsteutlåtandet till fastighetsnämnden uppger fastighetskontoret att ett förvärv av den aktuella fastigheten förutsätter ett bemyndigande av kommunfullmäktige på grund av gällande beloppsgräns om 30 mnkr för fastighetsnämndens fastighetsförvärv och för att förvärvet bedöms utgöra en principiellt viktig fråga (daterat 2019-03-18, dnr 1166/19). Vidare uppger fastighetskontoret att ett förvärv av fastigheten i bolagsform ”inte vore önskvärt och/eller lämpligt”, bland annat på grund av att fastighetsnämnden inte ska äga bolag (se bilaga). Fastighetsnämnden beslutade att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1, ej i bolagsform, samt om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Vid beredningen av ärendet till kommunstyrelsen har stadsledningskontoret uppfattat att det kan finnas möjlighet till hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshuskoncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslog därför stadsledningskontoret

¹ Med fastighet avses här både mark och den hotellbyggnad som är uppförd på marken.

kommunstyrelsen att hemställa Stadshus AB att skyndsamt belysa alternativ legal hemvist för fastigheten inom Stadshuskoncernen.

Placering inom lokalkoncernen

Av de sju helägda och direktunderställda dotterbolag/underkoncerner till Stadshus AB bedöms en placering inom lokalkoncernen som mest lämplig. Stadshus har fört dialog på tjänstepersonsnivå med Higab och Älvstranden Utveckling. Utifrån dialogen har bolagen ombetts att utröna förutsättningarna för förvärv av aktuell fastighet från Liseberg.

Älvstranden gör på tjänstemannanivån bedömningen att fastigheten skulle kunna hanteras inom ramen för bolagets verksamhet att äga och exploatera fastigheter i utvecklingsområden. Men för att bibehålla en nödvändig grad av ekonomiskt handlingsutrymme kopplat till uppgiften att förverkliga vision Älvstaden är bedömningen att det skulle krävas ett ägartillskott till Älvstranden Utveckling AB för att kunna förvärva den aktuella fastigheten.

Higab gör bedömningen på tjänstemannanivån att bolaget har ekonomiska förutsättningar för att ta över fastigheten och att denna skulle passa in i Higabs fastighetsbestånd. Bolaget ställer sig positivt till ett förvärv. En förutsättning för förvärvet är att ett hyresavtal tecknas mellan det bolag som äger fastigheten och Liseberg med samma villkor som förhandlats fram i det utkast till hyresavtal som tagits fram mellan fastighetskontoret och Liseberg.

Förvärv av aktier och/eller bolag är enligt stadens gällande riktlinjer en fråga av principiell beskaffenhet enligt kap. 10 § 3 kommunallagen (2017:725).² I frågor av sådan karaktär ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas. Om kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt Higab att förvärva fastigheten Heden 44:1 genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB har kommunfullmäktige per automatik lämnat sitt ställningstagande i frågan.

Bedömning av Stadshus vd

Stadshus konstaterar att det finns förutsättningar för en överlåtelse av fastigheten Heden 44:1 från Liseberg till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen genom förvärv av aktierna i Hotell Liseberg Heden AB. Bedömningen är att Higab har bäst förutsättningar att förvärva bolaget som äger aktuell fastighet, både utifrån ett finansiellt perspektiv och genom att affären inte bedöms strida mot bolagets ägardirektiv.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av området Heden, ett område som är strategiskt viktigt för staden att ha rådighet över. Genom att fastigheten placeras i Higab AB behåller staden rådigheten.

Stefan Söderlund
Vd, Göteborgs Stadshus AB

² Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, KF 2015-02-26, § 12



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-04-17

Diarienummer 0616/19

Handläggare

Bo Carlryd

Telefon: 031- 368 03 29

E-post: bo.carlryd@stadshuset.goteborg.se

Fastighetsnämndens förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

Liseberg AB önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen.

Fastighetsnämnden beslutade vid nämndmötet den 18 mars 2019 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslår stadsledningskontoret att Göteborgs Stadshus AB skyndsamt belyser alternativ legal hemvist för fastigheten inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till fastighetsnämndens hemställan till kommunfullmäktige och ett eventuellt alternativt förslag på legal hemvist för fastigheten från Göteborgs Stadshus AB.

Ekonomiska konsekvenser

För fastigheten Göteborg Heden 44:1 bedöms värdet enligt pågående användning för hotellverksamhet; av fastighetskontorets värderare till 290 mkr och av Svefa till 334 mkr. Skillnaden i värdebedömning uppgår således till 44 mkr. Parterna är överens om att ersättningen för fastigheten Göteborg Heden 44:1 skall uppgå till 312 mkr om affären

genomförs. Detta innebär en tillämpning av riktlinjerna och ett snittvärde mellan de olika värderingarna.

Barn-, jämställdhets-, mångfalds-, miljö- och omvärldsperspektivet

Stadsledningskontoret har inte funnit några andra aspekter på dessa perspektiv utöver vad som framförs i fastighetsnämndens handling.

Bilaga

Fastighetsnämnden protokollsutdrag 18 mars 2019, § 55 samt tjänsteutlåtande; Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB.

Ärendet

Kommunstyrelsen hemställer till Göteborgs Stadshus AB att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Beskrivning av ärendet

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

Fastighetsnämnden beslutade vid nämndmötet den 18 mars 2019 om att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att förvärva fastigheten Heden 44:1 samt att hemställa om utökad investeringsram med 312 miljoner kronor.

Liseberg AB önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen. Istället avses aktierna i det bolag inom Lisebergskoncernen som äger nämnda fastighet att överlåtas.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av heden och det är för kommunen på lång sikt strategiskt viktigt att ha rådighet över området.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret har under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Stadshus AB koncernen. Utifrån tanken att fortsatt bedriva hotellverksamhet inom fastigheten samt att bibehålla en långsiktig strategisk rådighet över fastigheten föreslår stadsledningskontoret att Göteborgs Stadshus AB skyndsamt belyser alternativ legal hemvist för fastigheten inom Stadshus AB koncernen. Efter att Göteborgs Stadshus AB återkommit med sin bedömning av frågan så kommer ärendet åter till kommunstyrelsen som då har att ta ställning till fastighetsnämndens hemställan till kommunfullmäktige och ett eventuellt alternativt förslag på legal hemvist för fastigheten från Göteborgs Stadshus AB.

Magnús Sigfússon

Eva Hessman

Direktör Stadsutveckling

Stadsdirektör

Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2019-03-18

Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från Liseberg AB m.m.

§ 55, 1166/19

Beslut

Enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar, för egen del och givet kommunfullmäktiges bemyndigande enligt punkten 2 nedan samt under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att utöka fastighetsnämndens investeringsram 2019 jämlikt punkten 3 nedan, att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärvas till en maximal köpeskilling om 312 mkr och ger fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att överenskommelse kan träffas med Liseberg AB, att teckna erforderligt avtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om bemyndigande, att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1.
3. Fastighetsnämnden framställer till kommunfullmäktige att utöka nämndens investeringsram 2019 med 312 mkr om beslut att förvärva fattas i enlighet med punkt 2.

Handling

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2019-03-18

Protokollsanteckning

Ali Moeeni (S) deltar inte i handläggningen på grund av jäv.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Dag för justering

2019-04-02

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

David Lega

Justerande Emmali Jansson

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2019-03-18
Diarienummer 1166/19

Handläggare
Hans Johansson
Telefon:031-368 09 69
E-post: hans.johansson@fastighet.goteborg.se

Eventuellt förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1 från med Liseberg AB m m

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden beslutar, för egen del och givet kommunfullmäktiges bemyndigande enligt punkten 2 nedan samt under förutsättning att kommunfullmäktige fattar beslut om att utöka fastighetsnämndens investeringsram 2019 jämligt punkten 3 nedan, att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärvas till en maximal köpeskilling om 312 mkr och ger fastighetskontoret i uppdrag, under förutsättning att överenskommelse kan träffas med Liseberg AB, att teckna erforderligt avtal.
2. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige om bemyndigande, att förvärva fastigheten Göteborg Heden 44:1.
3. Fastighetsnämnden framställer till kommunfullmäktige att utöka nämndens investeringsram 2019 med 312 mkr om beslut att förvärva fattas i enlighet med punkt 2.

Sammanfattning

Fastighetskontoret och Liseberg AB har fört förhandling om ett förvärv av fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget. Förhandlingen är föranledd av det s k Jubileumsprojektet som avser uppförande av hotell och vattenland i anslutning till Lisebergs nöjespark. Projektet förutsätter att Liseberg förvärvar mark av Staden. Vidare ska Liseberg förvärva mark av Staden avseende bygggrätt för centrumändamål m m i anslutning till Västlänkens station Korsvägen.

Förhandlingarna har förts samlat med syfte att försöka uppnå en ”paketlösning”.

Det föreligger en skillnad i värdeuppfattning mellan Fastighetskontoret och Liseberg vad avser fastigheten Göteborg Heden 44:1 och även beträffande markförvärvet för Jubileumsprojektet.

Ekonomiska konsekvenser

Ett förvärv av Heden 44:1 innebär en utgift om 312 mkr enligt överenskommelse mellan parterna. Fastighetsnämnden behöver få ett utökat investeringsutrymme om 312 mkr då ett sådant förvärv inte ryms inom befintlig ram. Beträffande markförsäljning i detaljplanen för ”nöjespark och hotell söder om Liseberg” pågår förhandling. För

”Västlänken, Station Korsvägen” uppgår intäkten till ca 16 mkr enligt överenskommelse mellan parterna.

Barnperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Karta redovisande fastigheten Heden 44:1

Ärendet

Ärendet avser fastighetsnämndens ställningstagande till ett förvärv av fastigheten Heden 44:1.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetskontoret och Liseberg AB ("Liseberg") har fört förhandling med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag att Liseberg ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget. Försäljningen är föranledd av Lisebergs planerade utveckling av det s k Jubileumsprojektet; omfattande hotell och vattenland i anslutning till Lisebergs nöjespark.

För Jubileumsprojektet pågår ett detaljplanearbete; "detaljplan för nöjespark och hotell söder om Liseberg". För genomförande av denna detaljplan förutsätts att Liseberg av Staden förvärvar blivande kvartersmark för hotell, nöjespark och badanläggning. Förhandlingar om markförvärvet förs med Liseberg.

Liseberg berörs även av detaljplan för "Västlänken, Station Korsvägen med omgivning". Avsikten är att Liseberg av staden ska förvärva del av byggrätt för centrumändamål mm. Även här förs förhandling med Liseberg.

Parterna har fört de nämnda förhandlingarna samlat och prövat möjligheten till en "paketlösning".

Jubileumsprojektet och Hotell Liseberg Heden

Liseberg har redovisat att försäljningen av Hotell Liseberg Heden är en väsentlig förutsättning för finansiering av Lisebergs planerade utveckling av Jubileumsprojektet, det vill säga vattenpark och tematiserat boende i anslutning till Lisebergsparken. Försäljningen beräknades i kalkylen medföra ett för Jubileumsprojektet nödvändigt nettokapitaltillskott om 215 mkr i 2016 års penningnivå.

Liseberg har vidare redovisat att bolaget önskar och avser att sälja Heden 44:1 i bolagsform. Detta innebär att fastigheten som sådan inte byter ägare på grund av överlåtelsen. Istället avses aktierna i det bolag inom Lisebergskoncernen som äger nämnda fastighet att överlåtas.

Det är Lisebergs uppfattning, att en försäljning på den öppna marknaden av Heden 44:1 är ett alternativ att föredra, både för verksamheten och för Staden.

Liseberg har även redovisat att en kommunintern transaktion, där försäljning *inte* sker i bolagsform, skulle utlösa en skatteeffekt hos det överlåtande bolaget om ca 63 mkr. En sådan transaktion skulle enligt Liseberg att få allvarliga konsekvenser för Lisebergs kassaflöde och möjlighet att finansiera Jubileumsprojektet.

Liseberg har redovisat att en ny ägare av fastigheten, i avvaktan på ny detaljplan med syfte att omdana hela eller delar av Heden, måste genomföra omfattande investeringar i fastigheten. Investeringar, som Liseberg har hållit igen med de senaste 5-6 åren.

Värdering

Liseberg och Staden har var för sig tagit fram värderingar av fastigheten Göteborg Heden 44:1 och av den mark som ska överföras i nämnda detaljplaner. För Stadens räkning har fastighetskontorets (FK) värderare utfört värderingarna och Liseberg har anlitat Svefa.

För fastigheten Göteborg Heden 44:1 bedöms värdet enligt pågående användning för hotellverksamhet; av FKs värderare till 290 mkr och av Svefa till 334 mkr. Skillnaden i värdebedömning uppgår således till 44 mkr

Paketlösning

I förhandlingarna mellan parterna har som nämnts en möjlighet till ”paketlösning” prövats.

Vid förhandlingarna har parterna beaktat ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden”. I detta sammanhang bör noteras att marköverlåtelseerna för Jubileumsprojektet och inom Station Korsvägen avser ett av fastighetskontoret initierat plangenomförande. Försäljningen av fastigheten Göteborg Heden 44:1 har däremot inte någon sådan (direkt) plangenomförandeaspekt och har initierats av Liseberg.

Enligt riktlinjerna ska överlåtelser ske till marknadsvärde. I de fall när fastighetskontorets värderare och den externa värderaren kommit fram till olika värden, ska ett snittvärde tillämpas när skillnaden i värde inte överstiger 15 procent.

Riktlinjerna är primärt avsedda att tillämpas vid marköverlåtelse i samband med exploatering. Något hänsynstagande till uppkommande skatteeffekter av att avyttra fastigheter som ”paketerats” i bolag igår inte i riktlinjerna, vilket är en följd av att överlåtelser ska ske enligt marknadsmässiga principer.

Parterna är överens om att ersättningen för fastigheten Göteborg Heden 44:1 skall uppgå till 312 mkr. Detta innebär en tillämpning av riktlinjerna och ett snittvärde mellan de olika värderingarna.

Beträffande Jubileumsprojektet pågår förhandling mellan parterna.

Förvaltningens/bolagets bedömning

Försäljningen av fastigheten Göteborg Heden 44:1 är ett av Liseberg initierat ärende där fastighetsnämnden enligt de nämnda riktlinjerna först har att ta ställning till om fastigheten ska förvärfas eller inte. Vid ett positivt ställningstagande ska skillnader i värdebedömning behandlas enligt riktlinjerna. Skillnaden i värdebedömningarna för fastigheten Göteborg Heden 44:1 uppgår till ca 15 %. Med tillämpning av riktlinjerna bedömer fastighetskontoret att fastigheten Göteborg Heden 44:1 kan förvärfas till en köpeskillning om högst 312 mkr.

Ett förvärf av fastigheten Göteborg Heden 44:1 förutsätter ett bemyndigande av kommunfullmäktige på grund av gällande beloppsgräns om 30 mkr för fastighetsnämndens fastighetsförvärf; men även för att förvärfvet bedöms utgöra en principiellt viktig fråga.

Fastigheten Heden 44:1 utgör en delmängd av heden och det är för kommunen på lång sikt strategiskt viktigt att ha rådighet över området.

Fastighetskontoret har utrett möjligheten till ett förvärv av Heden 44:1 i bolagsform och bedömer att detta inte vore önskvärt och/eller lämpligt. Nu sagda ställningstagande från kontorets sida baserar sig på flera faktorer. Bland annat skall Stadshus AB enligt sitt styrdokument vara ägare av alla kommunala bolag. Om styrdokumentet för Stadshus AB skulle ändras och medge att Fastighetsnämnden kan äga bolag måste nämnden rätta sig efter och bygga upp kompetens kring alla regler, såsom bokförings- och skatteregler som styr bolag, vilka inte är samma som styr kommunala nämnder. Separat systemstöd för hantering och rapportering av ekonomi och arvoden skulle behövas. En bolagsstyrelse skulle behöva tillsättas med kontinuerliga styrelsemöten. Om bolaget på kort eller lång sikt avvecklas för att marken skall användas i kommunen kommer skatten att belasta kommunen. Om Fastighetsnämnden förvärvar bolaget för att skatten inte skall utlösas i Liseberg AB, innebär bara att skatten flyttas och belastar skattekollektivet, såvida bolaget på sikt inte säljs på nytt.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef