

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 650/19
2019-11-22
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Beslutsärende – Förvärv av Lindholmen 1:22

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB genom Fastighets AB Fribordet förvärvar fastigheten Lindholmen 1:22 för 173 miljoner kronor.

Sammanfattning

Uppdraget från Styrelsen har varit att förvärva strategisk mark i kvarteret Propellern för att säkerställa näringslivets långsiktiga behov av att kunna växa på Lindholmen.

Styrelsen tog 2019-10-25 ett inriktningsbeslut om att förvärva fastigheten Göteborg Lindholmen 1:22 för upp till 175 miljoner kronor.

I dag finns det en påskriven avsiktsförklaring (LOI, Letter of Intent) om att förvärva fastigheten med målet att styrelsen ska fatta beslut om förvärv den 22 november, med tillträde till fastigheten den 29 november.

Fastigheten innehåller i dag några större avtal, en gymnasieskola samt ett tio årigt avtal med Serneke själva. Utöver detta finns det ett antal lager i olika storlekar, en idrottshall och några mindre kontorshyresgäster. Totalt är det drygt 9 000 kvm uthyrningsbar yta.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Förvärvet är en strategisk investering som positivt påverkar bolagets möjligheter att förverkliga Vision Älvstadens strategi ”Stärka kärnan”. Bolagsekonomiskt ökar bolagets förvaltningskostnader, men även de årliga hyresintäkterna. Det årliga driftnettot är bedömt till 12,5 miljoner kronor.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Förvärvet påverkar en ekologisk dimension enbart indirekt genom bolagets uppdrag att dels förverkliga Vision Älvstaden, dels verka efter Färdplan Älvstaden.

Bedömning ur en social dimension

Förvärvet påverkar en social dimension enbart indirekt genom bolagets uppdrag att dels förverkliga Vision Älvstaden, dels verka efter Färdplan Älvstaden.

Samverkan

Ingen samverkan har varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

Ett eventuellt beslut behöver direktjusteras på styrelsesammanträdet för att hålla tidplanen.

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut en sekretesshatnerad handling tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

Bilaga 1. Försäljningsprospekt.

Bilaga 2. Handling inriktningsbeslut 2019-10-25.

Ärendet

Förvärva fastigheten Lindholmen 1:22 för 173 miljoner kronor.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Älvstranden Utveckling har under en längre tid arbetat med att söka förvärva en strategisk fastighet i kvarteret Propellern på Lindholmen

Det senaste året har förhandlingar pågått om Lindholmen 1:29 – AGA-tomten. Efter flera möten och interna diskussioner har vi under hösten 2019 bedömt att förhandlat affärsupplägg inte fullt ut skapar de möjligheter som vi eftersöker.

I detta skede fick vi möjlighet att påbörja förhandling om förvärv av en annan fastighet i Kvarteret Propellern: Lindholmen 1:22, en av Serneke Group helägd fastighet.

Beskrivning

Fastigheten Lindholmen 1:22 (grönmarkerad nedan), är belägen i kvarteret Propellern.

Älvstranden Utveckling äger närliggande fastighet Göteborg Lindholmen 735:491, fördelad på tre delar i området markerade med X nedan.



Fastigheten innehåller i dag några större hyresavtal: en gymnasieskola samt ett tioårigt avtal med säljaren själv. Utöver detta finns det ett antal lager i olika storlekar, en idrottshall och några mindre kontorshyresgäster. Totalt innehåller fastigheten drygt 9 000 kvm uthyrningsbar yta.

Fastigheten bedöms vara i ett fungerande tekniskt skick.

Mer information om fastigheten återfinns i Bilaga 1, Försäljningsprospekt. Notera att prospektet utgår ifrån att köp görs som ett bolagsförvärv. Detta är inte aktuellt i detta förvärv, utan är ett fastighetsköp.

Fastighetsköp var den enda aktuella transaktionstypen som var intressant för säljaren i försäljning till Älvstranden Utveckling, utifrån tidsperspektivet. För oss är det också bra hanteringsmässigt utifrån att vi inte får administrationskostnader för att hantera ytterligare ett bolag.

Vi kommer att ansöka om inreglering av fastigheten i närliggande befintlig fastighet, i syfte att för Älvstranden Utveckling skapa en bra sammanhängande förvaltningsfastighet och – när den tiden kommer – utvecklingsfastighet.

Hyresavtalen löper på upp till tio år vilket ger att det tidsperspektivet är utgångspunkten innan Älvstranden Utveckling börjar utveckla området.

Ärendets historik

- Frågan om strategiskt förvärv av fastigheter på Lindholmen var uppe på styrelsesammanträdet 2019-04-26. Då fann styrelsen det positivt och viktigt att säkerställa Lindholmens fortsatta försörjning av lokaler med strategiska förvärv.
- Styrelsen fattade ett inriktningsbeslut på styrelsesammanträde 2019-10-25.
- Efter samtal med Fastighetskontorets tjänstemän har vi fått besked att hörande i Fastighetsnämnden inte är nödvändigt för ärendet.

Sammanhang

Inom Lindholmen är vakansgraden på kontor i dag 0,6 %, vilket i praktiken inte innebär några lediga kontor. Detta är bra för oss som fastighetsägare på kort sikt, i form av låg risk för vakanser, dock kan det vara hämmande för utvecklingen av företag. För att företag skall kunna expandera med flera anställda måste företagen vara trygga i möjlighet till lokalförsörjning. I det fall ett företag måste växa men inte kan se att det finns plats på Lindholmen blir de tvungna att flytta.

Intresset är fortsatt mycket stort för området, framförallt från internationella utvecklingsföretag. Området är en unik tillgång för Göteborg med sin koncentration av utbildning och företag. Miljön kring Lindholmen Science Park samt närheten till Campus Lundby med Volvo, har skapat unika försättningar för samarbeten mellan akademi, näringsliv och offentlig sektor. Regeringen, samt andra aktörer, har satsat stort på Lindholmen de senaste två åren genom ett flertal nationella och internationella satsningar och etableringar.

En viktig förklaring till dessa etableringar är att fordonsindustrin just nu genomgår den största omvandlingen i modern tid. Den unika miljö som finns på Lindholmen med närhet till andra aktörer och akademi, främst Chalmers, är bland annat motorn i det innovationssystem som nu definierar och utvecklar framtidens transportsystem. Ur detta perspektiv framhålls det vara av stor vikt att behålla en viss flexibilitet på Lindholmen för framtida behov, men samtidigt uppnå en balans mellan kontor och bostäder för en levande stadsmiljö samt de behov av social infrastruktur som bostäderna ger upphov till. Det anses också vara av stor vikt att även fortsättningsvis hitta former för att erbjuda lokaler med olika hyresnivåer.

Genom detta förvärv kommer Älvstranden Utveckling att vara den enskilt största fastighetsägaren i kvarteret Propellern och detta medför att vi får möjlighet att vara tongivande i att utveckla området. Med detta mandat kan Älvstranden Utveckling vara med och säkra näringslivets långsiktiga lokalförsörjningsbehov i området.

Bolagets bedömning

Ekonomi

- Fastigheten är värderad till runt 170 miljoner kronor utifrån en kombination av värdet av kommande byggrätter samt utifrån det kassaflöde som fastigheten genererar.
- Slutlig värdering kompletterar denna handling senast 2019-11-20.
- Köpeskilling 173 miljoner kronor.
- Kassaflöde enligt avtalslängd: Slutlig värdering av hyresavtal kompletterar denna handling 2019-11-20.
- Due-Diligence-process pågår i det fall vi finner ”findings” kompletterar de denna handling senast 2019-11-20.

Bedömd förvaltningsinsats

Förvärvet bedöms inte vara verksamhetspåverkande för förvaltningsorganisationen. I det fall större underhållsinvesteringar upptäcks under Due-Diligence-process kommer dessa att komplettera denna handling senast 2019-11-20.

Risker

Fastigheten bedöms vara i ett fungerande tekniskt skick. Affären utgår ifrån att vi köper fastigheten i befintligt skick. Garantier finns för markmiljö upp till känslig markanvändning. Deponi för tjärasfalt kan uppstå vid tidpunkt för rivning.

I det fall inreglering av fastigheten i vår befintliga fastighet Lindholmen 735:491 inte medges inom tre år kommer stämpelskatt om 4,25 % av köpeskillingen att falla ut. Enligt Köpeavtalet kommer då ett prisavdrag om runt 5,5 miljoner kronor att ske från köpeskillingen 173 miljoner kronor.

I praktiken justeras i så fall köpeskillingen nedåt så att summan av köpeskilling och stämpelskatt kommer att hålla sig inom beslutat mandat om 175 miljoner kronor.



SERNEKE®

www.serneke.se

Innehåll

1. Sammanfattning
2. Möjligheter
3. Område
4. Fastighet
5. Marknadsläget
6. Hyresgästlista
8. Finansiell information
9. Indikativa bud
10. Tidsplan
11. Om Serneke

1. Sammanfattning

Lindholmen 1:22 ligger strategiskt som närmsta granne till kommande Karlstaden - en stad som ska bli en levande blandstad, där det byggs både bostadsrätter, hyresrätter, kontor, butiker och restauranger.

Fastigheten har ca 200 m fastighetsgräns emot Karlstaden och nya Liberagatan.

Total uthyrningsbar yta omfattar 9 814 kvm LOA med en blandning av lokaler såsom kontor, utbildning och lager.

Fakta

Fastighetsbeteckning: Lindholmen 1:22

Adress: Polstjärnegatan 4

Areal mark: 8 937 kvm

LOA: 9 814 kvm

Hyresvärde: 15,1 Mkr

Driftnetto: 12,5 Mkr

2. Möjligheter

Lindholmen är ett område under stark expansion och omvandling vilket innebär en fantastisk utvecklingsmöjlighet både på kort och lång sikt.

Största hyresgäster i dagsläget är Serneke Group, Västsvenska Gymnasiet och Lynk & Co (Geely).

Fastigheten ger ett starkt kassaflöde med potential till förbättring då vakansgraden är låg på Lindholmen samtidigt som hyresnivån är i en stigande trend



3. Område

-  3-5 min till kollektivtrafik
-  10 min till Göteborg central
-  7 min till Nordstan

Lindholmen 1:22 ligger mitt i ett av Göteborgs mest expansiva områden.

Karlastaden, med sin vision om att bli blandstad med mjuka övergångar mellan allt från kontor, kultur till affärer och nöjen, står för den största delen av denna expansion.

På Lindholmen sker fler större byggnationer där Geely även bygger ett innovationcenter som kommer att husera både CEVT, Lynk & Co samt andra stödfunktioner för Volvo.

Med endast 400m till busshållsplats och 900m promenad till Lindholmsspiren där Västtrafikfärgorna går så når du Göteborgs centrum och hållplatsen Stenpiren inom 10-15 min.

Göteborg Central når du på 10min med bil.

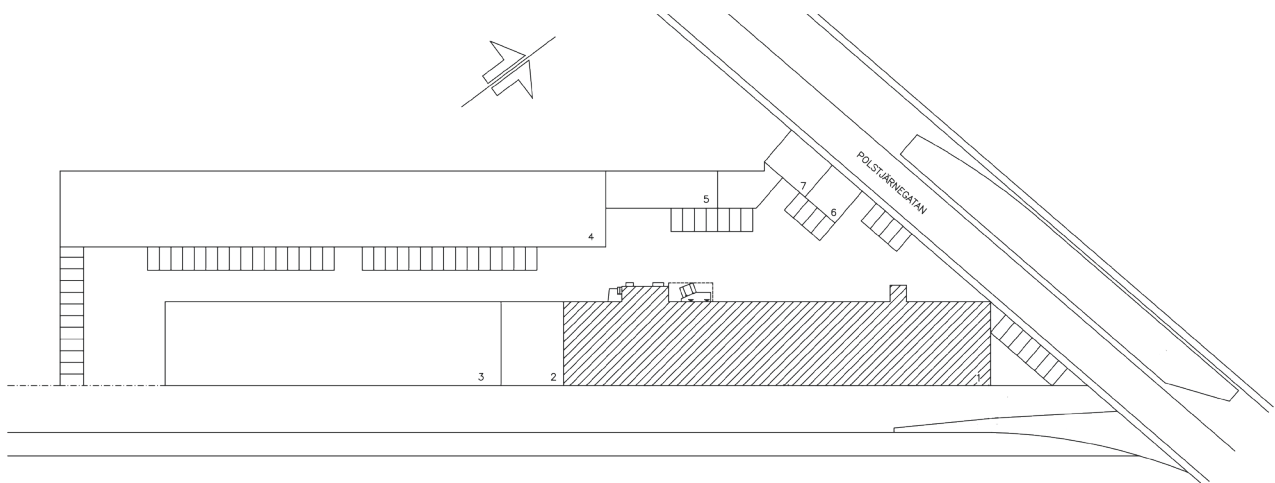


4. Fastigheten

Totalt hyresvärde uppgår till ca 15,1 Mkr vid full ut-hyrning av lokaler.

Till fastigheten ingår även en parkeringsanläggning om 81 platser som idag administreras av Parkman.

Aktuella intäkter är begränsade då säljaren inte önskat sälja parkeringstillstånd pga. framtida hyres-gästers behov. Potentiella intäkter på dessa platser uppgår till ca 1 Mkr/år utöver lokalhyresintäkter.



5. Marknadsläget

På medellång sikt (1-3 år) medger befintlig stadsplan med beteckning J (industri) utrymme för omvandling av mer lågavkastande delar till väsentlig ökning av intäkter.

Delar av fastigheten med äldre lagerdelar är av denna anledning delvis tomställda eller uthyrda utan besittningsskydd vilket ger maximal handlingsfrihet för en köpare (markyta drygt 4000 kvm)

Inom gällande stadsplan medges t.ex. användning för citylogistik, partihandel/handel med skrymmande varor, lager, showroom etc. där kontor får utgöra upp till halva ytan.

En kombination med p-hus likt Lidl i Frölunda diskuteras. Tillåten byggnadshöjd är 15 m.

På längre sikt pågår för närvarande ett programarbete för Lindholmen där kvarteret Propellern avses omvandlas i ny detaljplan för att smälta ihop med Karlastaden och kommande utbyggnadsstråk norröver.

Tidpunkt för planstart är ännu ej känd men kan bli aktuellt allt från 2021 och framåt



5. Hyresgästlista

Objektstyp	Hyresgäst	Vakanstyp	Upp-sägning (mån)	Förläng-ning (mån)	Kontrakt fr o m	Hyresperiod t o m
Kontor	Idrottens skola i Göteborg AB	Uthyrd	9	36	2018-06-15	2023-06-15
Lager	Lynk & CO International AB	Uthyrd	9	12	2018-10-01	2021-09-30
Lager	Arena 5	Uthyrd	9	3	2019-02-01	2020-09-30
Kontor	Vikundi Sverige AB	Uthyrd	9	36	2019-08-01	2023-06-15
Kontor	Callsign Consulting Sverige AB	Uthyrd	3	6	2017-08-01	2019-06-30
Kontor	Logitjänst Forenom AB	Uthyrd	9	24	2019-06-01	2023-12-31
Kontor	CTP Yrkesutbildning AB	Uthyrd	3	6	2017-10-02	2019-06-30
Kontor	channoks massage	Uthyrd	6	6	2019-04-01	2020-09-30
Kontor	Polstjärnan Pumpservice	Uthyrd	9	36	2005-07-01	2020-06-30
Förråd	Sales support	Uthyrd	3	12	2013-01-01	2019-12-31
Förråd	Unilever Sverige AB	Uthyrd	3	12	2018-08-01	2019-07-31
Förråd	Unilever Sverige AB	Uthyrd	3	12	2018-08-01	2019-07-31
Förråd	Santa Maria	Uthyrd	1	1	2017-08-01	2019-03-31
Förråd	Mars Sverige AB Wringley	Uthyrd	6	12	2017-10-02	2019-10-02
Förråd	Arvid Nordquist HAB	Uthyrd	3	12	2017-04-01	2020-03-31
Förråd	Sales support	Uthyrd	3	12	2012-01-01	2019-12-31
Förråd	Sales support	Uthyrd	3	12	2012-09-01	2019-08-30
Förråd	Serneke Anläggning AB	Uthyrd	1	1	2019-01-01	2019-04-30
Förråd	Orkla House care	Uthyrd	6	12	2005-01-01	2019-12-31
Förråd	Al trading	Uthyrd	3	12	2010-03-01	2019-12-31
Förråd	Mc Cain Foods Sweden AB	Uthyrd	3	1	1999-05-01	2019-03-31
Förråd	Metsä Tissue AB	Uthyrd	3	12	2019-04-01	2019-04-01
Förråd	Logitjänst Forenom AB	Uthyrd	9	24	2019-06-01	2023-12-31
Kontor	Serneke Group AB	Under slutförhandl.	9	12	2019-10-01	2024-09-30
Projektlokal	Serneke Bygg AB	Under slutförhandl.	9	12	2019-10-01	2022-09-30
Lager	Kocos Racing	Under slutförhandl.	0	3	2019-07-01	2020-07-31
Lager	Serneke Bygg AB	Under slutförhandl.	3	6	2019-10-01	2020-03-31
Förråd	Vakant	Outhyrd	0	0	2018-10-01	
Förråd	Vakant	Outhyrd	0	0	2019-04-01	
Lager	Vakant	Outhyrd	0	0	2019-05-01	
Lager/kontor	Vakant	Outhyrd	0	0	2019-01-01	
Lager/kontor	Vakant	Outhyrd	0	0	2019-05-01	
Kontor	Vakant	Outhyrd	0	0	2019-09-01	
TOTALT						

Objekt- area (kvm)	Momsat objekt	Grundhyra (kr)	Vakanshyra (kr)	Varav index (kr)	Grundhyra (kr/kvm)	Index %	Uppräknings procent	Övrigt (kr)	F-skatt (kr)
1 362	Nej	2 263 486	0	50 236	1 662	100		208 937	15 730
1 010	Ja	1 111 000	0	0	1 100	100		121 200	11 666
650	Ja	455 000	0	0	700	100		0	7 508
188	Ja	338 400	0	0	1 800	100		28 200	2 176
232	Ja	262 856	0	0	1 133		3	0	
70	Ja	156 000	0	0	2 229	100		10 800	1 008
100	Ja	123 600	0	0	1 236		3	0	
50	Ja	108 000	0	0	2 160		3	0	600
90	Ja	70 794	0	0	787		2	0	1 040
61	Ja	35 280	0	0	579		2	0	728
42	Ja	32 800	0	0	788	100		0	480
40	Ja	32 000	0	0	800	100		0	480
53	Ja	28 850	0	0	546		2	0	578
53	Ja	27 742	0	0	522		2	0	580
26	Ja	14 003	0	0	543		2	0	289
26	Ja	14 000	0	0	536		2	0	289
24	Ja	14 000	0	0	596		2	0	289
13	Ja	12 000	0	0	923		3	0	
26	Ja	11 015	0	0	417		2	0	231
30	Ja	8 125	0	0	270		2	0	173
13	Ja	7 680	0	0	614	100		0	140
8	Ja	6 400	0	0	790		2	0	76
14	Ja	0	0	0	0			0	
3 075	Ja	7 149 375	0	0	2 325	100		369 000	40 890
720	Ja	576 000	0	0	800		2	0	
232	Nej	127 600	0	0	550			0	
110	Ja	77 000	0	0	700			0	
79	Ja	0	63 360	0	800			0	
16	Ja	0	12 880	0	800		2	0	
450	Ja	0	202 500	0	450			0	
310	Ja	0	248 000	0	800			0	
575	Ja	0	460 000	0	800			0	
67	Ja	0	100 500	0	1 500		2	0	
9 814		13 063 006	1 087 240					738 137	84 951

Not 1

Not 1: Fastighetsägaren bekostar lokalanpassning om 6,6 Mkr



7. Finansiell information

HYRESINTÄKTER	kr	kr / kvm
Grundhyra + index	13 113 242	1 336
Vakans (normaliserad hyresnivå)	1 087 240	111
Tillägg	738 137	38
F-skatt	84 951	4
Parkering	120 000	Not 1
HYRESVÄRDE	15 093 334	1 501
TAXEBUNDNA KOSTNADER	kr	kr/kvm
El	-330 000	-34
Värme	-510 000	-52
Kyla/ Ventilation	0	0
VA	-91 000	-9
Soppantering	-91 000	-9
SUMMA	-1 022 000	-104
DRIFT & UNDERHÅLLSKOSTNADER	kr	kr/kvm
Fastighetsskötsel	-295 000	-30
Teknisk förvaltning/förvaltning	-250 000	-25
Reparation	-293 000	-30
Underhåll	-221 000	-23
Snöröjning	-51 000	-5
Bevakning	-7 000	-1
Försäkring	-91 000	-9
Hyra mark	0	0
Fastighetsskatt	-58 444	-6
Övriga fastighetskostnader	-248 000	-25
SUMMA	-1 514 444	-154
TOTALA KOSTNADER	-2 536 444	-258
DRIFTNETTO	12 556 890	1243

Not 1: Parkeringsintäkter uppskattade till 10 000 kr/mån med låg beläggning.
Normaliserad intäkt fullt utnyttjad parkering ca 1 Mkr/år med dagens priser

8. Indikativa bud

Indikativa bud skall lämnas baserat på information lämnat i detta prospekt.

Inför lämnande av indikativt bud kommer tillfälle beredas för visningar. Den eller de budgivare som lämnar det mest attraktiva budet kommer ges möjlighet att genomföra due diligence. Efter genomförd due diligence skall ett slutgiltigt bud på Fastigheten lämnas. Undertecknande av ett bindande överlåtelseavtal kommer äga rum i samband med detta.

Det indikativa budet skall utgå från följande antaganden:

- Fastigheten avses säljas genom bolagsförsäljning
- Köpeskillingen betalas kontant på tillträdesdagen
- Samtliga förvärvskostnader bekostas av köparen
- Fastigheten säljs i befintligt skick och köparen kommer i avtalet att avsäga sig alla krav mot Säljaren rörande ansvarighet för brister och fel, inklusive dolda fel

Det indikativa budet skall innehålla, men inte nödvändigtvis begränsas till:

- Ett indikativt bud för Fastigheten i ett precist belopp i SEK
 - Beskrivning av det köpande bolaget
 - Beskrivning av önskad due diligence samt tidsplan
 - Beskrivning av tilltänkt finansiering
 - Beskrivning av köparens beslutsprocess för förvärvet
 - Önskemål om tillträdesdatum
 - Eventuella andra villkor för förvärv
-

9. Tidsplan

16
aug

Indikativa bud förväntas vara inkomna senast fredagen den 16 augusti 2019 per e-mail till:

martin.bergstrom@serneke.se

med kopia till:

krister.johansson@serneke.se

*“Serneke är en nytänkade
byggkoncern med en stark
strävan att tillhöra och till-
föra något nytt”*

10. Om Serneke

Serneke är en nytänkade byggkoncern med en stark strävan att tillhöra och tillföra något nytt. För kunderna, samhället och nästa generation.

Vi levererar heltäckande tjänster inom entreprenad- och fastighetsutveckling med målet att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där våra konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Kontakta oss

För mer information om Lindholmen 1:22
Vänligen kontakta Martin Bergström.

Kontakt

Martin Bergström
martin.bergstrom@serneke.se
070- 287 58 14



SERNEKE®

www.serneke.se

Inriktningsbeslut om att förvärva strategisk fastighet Lindholmen 1:xx

Förslag till inriktningsbeslut

- Styrelsen ger Älvstranden-koncernen i uppdrag att förvärva strategisk fastighet Lindholmen 1:xx.

Organisationen får lämna indikativt bud som är baserat på marknadsvärde, värderat av oberoende värderingsinstitut, utifrån principen kassaflödesanalys.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling har under många år sökt förvärv av fastighet för att säkerställa strategiskt fastighetsinnehav i området som kallas Kv Propellern. Det är området som ramas in av Polstjärnegatan och Karlavagnsgatan, i Karlstadens närhet.

Styrelse för Älvstranden Utveckling har tidigare tagit ett inriktningsbeslut om förvärv av Lindholmen 1:29, Dnr 0350/19 på styrelsesammanträdet 2019-04-26. Lindholmen 1:29 ägs av JM och de förhandlingarna har dragit ut på tiden, då JM inte längre kan tänka sig att sälja hela sin fastighet Lindholmen 1:29.

Det skulle kunna vara en möjlighet för Älvstranden Utveckling att gå in ett samägande ihop med JM om fastigheten. Dock ger det inte det mandatet som vi eftersöker, att kunna vara den tongivande fastighetsägaren i området, på samma sätt som om vi äger en fastighet själva. Syftet med vårt strategiska ägande är att vara den part som kan få stor påverkan på områdets fortsatta utveckling i syfte att säkerställa att Lindholmens näringsliv fortsatt kan växa och behålla sin roll som världsledande inom mobilitet.

Fastighet AB xx äger i dag Lindholmen 1:xx. Det är en förvaltningsfastighet om cirka 10 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastighet AB xx är inne i en försäljningsprocess där Älvstranden Utveckling har fått möjlighet att lämna ett indikativt bud mycket sent i processen. Det har varit en sluten process med cirka tio inbjudna intressenter.

Fastigheten kommer att säljas i ett aktiebolag, där Älvstranden-koncernen önskar förvärva 100 % av aktierna.

Efter förvärvet kommer fastigheten att flyttas över till ett av våra befintliga bolag och det nyförvärvade Fastighet AB xx att likvideras. I kommande beslutshandling yrkar vi om beslut att få likvidera Fastighets AB xx efter att fastigheten flyttats till ett annat av våra koncernbolag.

Ekonomiska konsekvenser

Priset för bolaget som äger fastigheten är marknadsmässigt. Värderingen som är underlag för vårt indikativa bud utförs av en extern, auktoriserad värderare, Newsec Advise AB.



Värderingen görs utifrån en kassaflödesanalys. Fastigheten kommer att säljas paketerad i ett aktiebolag. Det är en vanlig försäljningsform i fastighetsbranschen. Älvstranden-koncernen önskar förvärva samtliga aktier i aktiebolaget som äger fastigheten Lindholmen 1:xx. Inga ytterligare åtaganden än fastighetens ska finnas i bolaget. En sedvanlig due diligence kommer att genomföras.

Olika perspektiv

Barnperspektivet

Inga bedömda konsekvenser utifrån barnperspektivet.

Jämställdhetsperspektivet

Inga bedömda konsekvenser utifrån jämställdhetsperspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Inga bedömda konsekvenser utifrån mångfaldsperspektivet.

Miljöperspektivet

Inga bedömda konsekvenser utifrån miljöperspektiv.

Omvärldsperspektivet

Genom förvärv av en strategiskt viktig fastighet på Lindholmen får vi bättre förutsättningar att uppfylla sitt uppdrag att säkerställa fortsatt expanderings av Lindholmens fordonskluster.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut den här handlingen tillsammans med styrelsemötets protokoll inom 2 veckor efter avslutat styrelsemöte på goteborg.se

Ärendet

Förvärv av aktiebolag xx som äger fastigheten Lindholmen 1:xx.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling har under en längre tid identifierat Kv Propellern som ett viktigt område för strategiskt ägande av fastigheter i syfte att säkerställa Lindholmens näringsliv att kunna växa och få den arbetsplatsutveckling som är helt avgörande för att näringslivet skall fortsatt kunna utvecklas på Lindholmen. Näringslivet är internationellt och det finns hela tiden en konkurrenssituation med andra platser i världen. Lindholmen har en



situation som grundar sig på trippel helix principen – samverkan mellan akademi – näringsliv och det offentliga. Det finns möjligheter för näringslivet att fortsatt växa på kort till medellång sikt. Det som vi vill göra genom förvärv av fastigheten Lindholmen 1:xx är att säkerställa försörjningen av lokaler på längre sikt, > 10 år.

I dag äger Norra Älvstranden Utveckling tre fastigheter i området. Förutom oss finns det ytterligare fastighetsägare som genom dotterbolag äger de resterande fyra fastigheterna. Genom ett förvärv av Lindholmen 1:xx skulle Älvstranden-koncernen bli ägare av cirka 42 % av fastigheterna i området och då den enskilt största ägaren, vilket skulle ge oss förutsättningar att tydligt kunna styra tid och innehåll för utvecklingen av området.

Älvstranden Utveckling för också diskussioner med JM AB om förvärv av Lindholmen 1:29. JM har varit villiga att sälja fastigheten men där förhandlingarna står nu så skulle ett mindre ägande i fastigheten, 20 %, och ett samägaravtal vara aktuellt för Älvstranden mot att JM AB får en direktanvisning om 23 000 kvm BTA för bostadsrättsändamål i fastigheten Sannegården 5:3, Eriksberg. Den eventuella affären med förvärv av Lindholmen 1:xx skulle vara en renare och tydligare affär.

Hela Lindholmen är föremål för ett programarbete av Stadsbyggnadskontoret. Det är vår uppfattning är att näringslivets behov inte säkerställs i det arbete på långsikt. Genom ett majoritetsägande i det aktuella området skulle Älvstranden Utveckling kunna driva den sakfrågan på ett mycket tydligt sätt.

Fastigheten Lindholmen 1:xx är en förvaltningsfastighet med goda möjligheter till ett bra kassaflöde över tid. Det finns en potential i den kommande utvecklingen av området, men under den tiden kan man på ett aktivt sätt använda fastigheten för att ytterligare stärka Lindholmens behov av olika typer av lokaler, både nya kontor men även äldre, enklare lokaler.

Ärendets historik

Frågan om strategiskt förvärv av fastigheter på Lindholmen var uppe på styrelse-sammanträdet den 26 april 2019. Då fann styrelsen det positivt och viktigt att säkerställa Lindholmens fortsatta försörjning av lokaler med strategiska förvärv.

Vd-rapporten inför styrelsemötet 2019-10-25 nämner också arbetet med strategiska förvärv i Kv Propellern.

Ärendet i detalj

Indikativt bud

Xx Fastighets AB har en process som har fortgått under de tre senaste månaderna, deras mål är att ha frånträtt fastigheten, sålt bolaget och erhållit köpeskillingen före 2019-12-31. Med detta inriktningsbeslut ämnar Älvstranden-koncernen lämna ett indikativt bud för förvärv av bolaget som innehar Lindholmen 1:xx.



Budet föreslås till xx miljoner kronor med stöd av den värdering som vi låter Newsec Advise AB genomföra.

Xx Fastighets AB kan bedöma om det indikativa budet är intressant och välja att gå in i förhandling med oss. Då kommer vi också att skriva en avsiktsförklaring som reglerar respektive parts åtaganden och skyldigheter i det fortsatta arbetet med förhandling, DD-process (Due Dilligence), exklusivitet under en viss period.

Beslutsprocess

När affären är färdigförhandlad, bedömt till mitten av november, för slutligt beslut om förvärv och villkor för förvärv i styrelsen för Älvstranden Utveckling den 22 november. Ärendet kommer därefter att gå till Högabs styrelse 28 november, Stadshus styrelse den 2 december och slutligt till KF den 10 december.

Ekonomi

Bedömd marknadsvärde för fastigheten uppgår till xx miljoner kronor.

Vid ett förvärv, erhåller Älvstranden-koncernen en fastighet med befintliga hyreskontrakt till ett värde om 15,1 miljoner kronor med ett driftnetto på 12,5 miljoner kronor.

Föredragande

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling, föredrar ärendet.