

STYRELSEHANDLING nr 9 2020-02-05

Investeringsbegäran Biskopsgården 87:3

Beslut

Styrelsen föreslås besluta att godkänna en investering om 12 mnkr med syfte att renovera fd butiker till ett gym för 24/7 i fastigheten Biskopsgården 87:3



Beslutsunderlag
Styrelsen 2020-02-05
Handling nr

Handläggare: Jennie Grafström
Telefon: 031-335 01 38
E-post: jennie.grafstrom@goteborgslokaler.se

Investeringsbegäran; ombyggnad av fd apotek, frisör, mfl butiker till ett gym vid Länsmanstorget, Biskopsgården 87:3

Förslag till beslut

I styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

1. Att godkänna en investering om 12 mnkr med syfte att renovera fd butiker till ett gym för 24/7 i fastigheten Biskopsgården 87:3

Sammanfattning

Lokalen är belägen vid Länsmanstorget i Länsmansgården. Vi bedömer att lokalerna är mycket svåra att hyra ut och bedömning är att lokalerna kommer att stå tomma under överskådlig tid om inte en total ombyggnad till helt ny verksamhet görs. Vi har en intressent på lokalen, ett gym, 24/7. För att anpassa lokalen för detta krävs omfattande åtgärder för 12 000 000 kr vilket motsvarar 21 016 kr / kvm. Åtgärderna innebär en total ombyggnad från flera individuella butiker till en sammanhängande lokal för gymverksamhet. I samband med ombyggnaden byts byggnadsdelens tak och helt ny ventilation med kyla installeras. Entréer byggs om och helt nya våtutrymmen byggs. Avloppsstammarna relinas. GöteborgsLokaler står även för den inre ombyggnaden av lokalen med golv, ytskikt och undertak. Investeringen ger inte full marknadsmässig avkastning på 7,27 %. Avkastningen uppgår till 6,6 % och investeringen ger ett positivt kassaflöde på 240 000 från första året. Vi som fastighetsägare får i projektet ta åtgärder på cirka 1,9 mnkr som underhåll.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringen beräknas till 12 mnkr.

Hysesavtal är tecknat och hyran är överenskommen till 1 800 kr/kvm. Värdering av byggnadsdelen efter åtgärd ger ett värde på 9,6 mnkr. Det enda alternativet till ombyggnaden är en rivning av byggnadsdelen vilket skulle kosta cirka 1-2 mnkr. Vid en jämförelse med rivningsalternativet kan föreslaget värderas till 11,1 mnkr, eftersom rivnings-kostnaden kan ses som en alternativkostnad.

Ombyggnadskostnaden på 12 mnkr motsvarar inte värdet på 11,1 mnkr, och således ger inte investeringen någon marknadsmässig avkastning på 7,27 %. För att investeringen ska bli lönsam skulle avkastningskravet behöva vara 6,6 %.

Även om 6,6 % inte är marknadsmässigt så är det en god avkastnings som ger ett positivt kassaflöde. Gymverksamheten kommer att bidra positivt till torget och skapa ökade flöden av människor till de andra butikerna.

Fastigheten är i dag bokförd till 10 559 tkr och marknadsvärdet efter åtgärd beräknas till 20 664 tkr. Det finns alltså utrymme att aktivera 10,1 mnkr och resten av investeringen avser underhåll som fastighetsägaren står för (1,9 mnkr).

Bolagets resultat efter avskrivningar kommer att öka med 240 000 kr årligen som en konsekvens av investeringen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Både män och kvinnor kommer på samma villkor att vara välkomna besökare till gymmet. Gymmet är öppet för alla oavsett bakgrund och främjar möten mellan människor men framför allt hälsan för boende och besökare till Länsmansgården. Eftersom gymmet har en helt avskild del för kvinnor bedömer vi att tröskeln för att börja träna bland kvinnorna i Länsmansgården kommer att sänkas. Eftersom områdets ohälsotal är sämre än för staden som helhet, kan gymmet spela en viktig roll för att förbättra hälsan.

Bilagor

1. Beskrivning av ärendet

Bilaga 1 Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Lokalen är belägen vid Länsmanstorget i Länsmansgården. Torget innehåller idag en ICA-butik och en pizzeria, men har tidigare haft ett mer varierat utbud med apotek, frisör, konditori med mera. Vi bedömer att lokalerna är mycket svåra att hyra ut. Nettos etablering vid Stackmolnsgatan har inneburit ökad konkurrens torget och särskilt för ICA-handlaren med en försämring av omsättningen som följd. Torgets lilla storlek och läge gör att kompletterande handel får svårt att klara sig. Tandvården har tidigare varit intresserade av lokalerna men har tackat nej.

Vår bedömning är att lokalerna kommer att stå tomma under överskådlig tid om inte en total ombyggnad till helt ny verksamhet görs. Att riva byggnaden för att bygga bostäder skulle sannolikt vara det bästa alternativet om inte den aktuella hyresgästen hade visat intresse. Därför värderas lokalen till 0 kr/kvm i befintligt skick.

Åtgärder

Vi har en intressent på lokalen, ett gym, 24/7. För att anpassa lokalen för detta krävs omfattande åtgärder för 12 000 000 kr vilket motsvarar 21 016 kr / kvm. Åtgärderna innebär en total ombyggnad från flera individuella butiker till en sammanhängande lokal för gymverksamhet. I samband med ombyggnaden byts byggnadsdelens tak och helt ny ventilation med kyla installeras. Entréer byggs om och helt nya våtutrymmen byggs. Avloppsstammarna relinas. GöteborgsLokaler står även för den inre ombyggnaden av lokalen med golv, ytskikt och undertak. Gymmet kommer att innehålla helt skilda avdelningar för män och kvinnor. Hyresgästen ombesörjer utrustning som är anpassad till verksamheten såsom passagesystem, högtalare och utrustning.

Tidplan

Projektering är påbörjad och projektet ska upphandlas före sommaren. Byggnation kommer att pågå under hösten 2020 och öppningen är planerad till januari 2021.

Lönsamhet

Hyresavtal är tecknat och hyran är överenskommen till 1 800 kr/kvm. Hyresgästen betalar varm- och kallvatten samt all invändig el. Avtalet kommer att löpa på 10 år. Värdering av byggnadsdelen till denna hyresnivå, en drifts- och underhållskostnad på 364 kr/kvm, en vakansrisk på 5% och ett avkastningskrav på 7,27 % vilket ger ett värde på 9,6 mnkr. Det enda alternativet till ombyggnaden är en rivning av byggnadsdelen vilket skulle kosta cirka 1-2 mnkr. Vid en jämförelse med rivningsalternativet kan föreslaget värderas till 11,1 mnkr, eftersom rivnings-kostnaden kan ses som en alternativkostnad.

Ombyggnadskostnaden på 12 mnkr motsvarar inte värdet på 11,1 mnkr, och således ger inte investeringen någon marknadsmässig avkastning på 7,27 %. För att investeringen ska bli lönsam skulle avkastningskravet behöva vara 6,6 %.

Även om 6,6 % inte är marknadsmässigt så är det en god avkastnings som ger ett positivt kassaflöde. Gymverksamheten kommer att bidra positivt till torget och skapa ökade flöden av människor till ICA och pizzerian.

Effekter på bolagets ekonomi

Fastigheten är i dag bokförd till 10 559 tkr och marknadsvärdet efter åtgärd beräknas till 20 664 tkr. Det finns alltså utrymme att aktivera 10,1 mnkr och resten av investeringen avser underhåll som fastighetsägaren står för (1,9 mnkr) inom ordinarie underhållsbudget.

Bolagets resultat efter avskrivningar kommer att öka med 240 000 kr årligen som en konsekvens av investeringen.

Risker

Projektet har ännu inte projekterats och därför är produktionskostnaden på 12 mnkr fortfarande osäker. Samtidigt har vi lagt ett riskpåslag på 20 % av entreprenadsumman som bör täcka eventuella fördyringar. Under förvaltningskedet är den största risken att hyresgästen inte kan betala hyran vid en eventuell konkurs. Att hyresgästen väljer att lämna lokalen efter 10 år är också en risk. Samtidigt är 24/7 en av de större kedjorna för träningsanläggningar i Sverige. Verksamheten har omsätter 700 mnkr och har 250 anläggningar i 6 länder. 24/7 bedöms därför som en säker hyresgäst.