

Beslutsunderlag C

Styrelsen 2020-04-27

Diarienummer 0053/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

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

Delprojekt avseende Göteborgs Hamn AB - Förutsättningar för och konsekvenser av att avyttra eller avveckla logistikfastigheter

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Delprojektet avseende Göteborgs Hamn AB:s logistikfastigheter avslutas.

Sammanfattning

I budget för Göteborgs Stad 2019 gavs Göteborgs Stadshus AB [nedan Stadshus] i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. I uppdraget ingick att utreda avveckling, avyttring eller omvandling till förvaltning av hela eller delar av bolag. Stadshus styrelse beslutade att hantera uppdraget genom att anta ett övergripande projektdirektiv för arbetet med innebörden att respektive direktunderställt bolag och koncern/kluster utgör ett separat delprojekt. Styrelsen beslutade den 26 augusti 2019 att delprojektet avseende Göteborgs Hamnkoncernen [nedan Hamnen] ska bedrivas med inriktningen att utreda förutsättningar för och konsekvenser av avyttring eller avveckling av logistikfastigheter.

Under arbetets gång har Hamnen lyft fram ytterligare möjligheter jämfört med den ursprungliga strategin, nämligen att tomterna på Halvorsäng bör utvecklas i den för var tomt mest passande formen (bland annat joint venture). Frågan om en eventuell försäljning av logistikfastigheterna ställs i ett annat ljus mot bakgrund av hamnens önskan om att ytterligare utreda möjligheterna för respektive tomt. En eventuell försäljning behöver vägas mot minskade investeringar och upplåningsbehov men också mot Göteborgs Hamns konkurrensposition och förutsättningar att bidra till ökade volymer över kaj genom att ha rådigheten över marken.

Stadshus styrelse rekommenderas att avsluta delprojektet rörande logistikfastigheterna Tankgatan och Halvorsäng vid Göteborgs Hamn och låta Hamnen fördjupa utredningarna för respektive fastighet/tomt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Hamnen har lyft fram ytterligare möjligheter för logistikfastigheterna jämfört med den ursprungliga strategin, nämligen att tomterna vid Halvorsäng utvecklas för var tomt mest passande formen, där joint venture föreslås som en möjlig form för några av tomterna. Hamnens översiktliga studie visar i en principiell jämförelse att en utveckling av halva Halvorsäng genom joint venture bedöms kunna möta bolagets mål att säkra och utveckla godsflöden till ett signifikativt lägre investerings- och lånebehov jämfört med bolagets

ursprungliga strategi om att själv bygga och förvalta lagerbyggnader. Samtidigt bedöms bolaget fortfarande säkra ett nettonuvärde som långsiktigt är bättre jämfört med en avyttring av fastigheterna, eftersom JV-alternativet väntas generera ett rörelseresultat.

Vidare utredning kring förutsättningar och möjligheter är nödvändigt för att bättre kunna belysa ekonomiska konsekvenserna.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Ärendet

Delprojektet utgör ett av flera delprojekt inom ramen för uppdraget i kommunfullmäktiges budget för 2019, som avser försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen. Föreliggande ärende gäller beslut att avsluta delprojektet avseende Göteborgs Hamns logistikfastigheter.

Beskrivning av ärendet

I budget för Göteborgs Stad 2019 gavs Stadshus i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark och fastighetsinnehav inom koncernen. I uppdraget ingick att utreda avveckling, avyttring eller omvandling till förvaltning av hela eller delar av bolag. Stadshus styrelse beslutade att hantera uppdraget genom att anta ett övergripande projektdirektiv för arbetet med innebörden att respektive direktunderställt bolag och koncern/kluster utgör ett separat delprojekt. Styrelsen i Stadshus beslutade den 26 augusti 2019, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget för 2019 och uppdraget avseende försäljning av tillgångar i Stadshuskoncernen, att delprojektet avseende Hamnen ska bedrivas med inriktningen att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att avyttring eller avveckling av logistikfastigheter.

Logistikfastigheterna

I moderbolaget finns logistikbyggnaden på Tankgatan, en del av fastigheten Arendal 764:291. Dotterbolaget Scandinavian Distripoint AB förvaltar fastigheten Biskopsgården 830:812, vilken utgör området Halvorsäng.

Inom Tankgateområdet (56 000 m²) har Göteborgs Hamn byggt en lagerbyggnad om 24 000 m² som hyrs ut till och opereras av logistikbolaget DB Schenker. Inom området finns ytterligare en tomt som idag är oexploaterad som medger en lagerbyggnad om ca 8–9 000 m².

Vid Halvorsäng (443 500 m²) pågår plansprängning samt kommunaltekniska investeringar för att möjliggöra uppförande av lagerbyggnader. Enligt Hamnens strategi för logistikfastigheter skulle bolaget i egen regi bygga och förvalta cirka 10 moderna logistikanläggningar inom Halvorsäng, för att hyra ut dessa till logistikaktörer med hamnanknuten verksamhet. Strategin behandlades som en principiell fråga för fullmäktige till följd av den nya affärsinriktningen och storleken på planerade investeringar (KF 2018-09-13 § 16) och för att det fordrades en revidering av bolagets ägardirektiv (KF 2018-09-13 § 15).

Utredning hösten 2019

Under hösten 2019 bedrev Stadshus, i samverkan med Hamnen och stadsledningskontoret, utredningen enligt delprojektdirektivet gällande förutsättningar för och konsekvenser av avyttring och avveckling av logistikfastigheterna Tankgatan och Halvorsäng.¹

I utredningen analyserades fyra olika scenarier utifrån risk och konsekvenser för bolagets uppdrag, verksamhet samt ekonomi.

- Scenario 1 a: Sälja marken/fastigheterna idag (avyttra på kort sikt)

¹ Andra fastigheter inom Göteborgs Hamnkoncern behandlas i separat delprojekt (Ej strategiska fastigheter).

- Scenario 1 b: Sälja Tankgatan idag samt bygga och sälja Halvorsäng (avyttra på längre sikt)
- Scenario 2: Behålla Tankgatan samt bygga logistikfastigheter på Halvorsäng, äga och hyra ut (bolagets ursprungliga strategi)
- Scenario 3: Upplåta Tankgatan med arrendeavtal samt upprätta arrendeavtal till extern exploatör avseende Halvorsäng (avveckla)

Respektive scenario analyserades utifrån fullmäktiges effektmål i Budget 2019: a) minska risktagande, b) undvika att agera på konkurrensutsatta marknader, c) frigöra medel och d) minska antalet bolag.

Styrelsen i Stadshus informerades om status i uppdraget vid sammanträdet den 28 januari 2020. Styrelsen fick också information om att Hamnen undersöker andra lösningar som uppfyller flera av fullmäktiges effektmål.

Budget 2020

I kommunfullmäktiges Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022 konstateras att Göteborgs Stad står inför stora ekonomiska utmaningar och att olika finansiella lösningar behöver användas för att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi.² I Budgeten anges vidare att bolagskoncernens investeringsbehov ställer krav på höga lånevolymer för staden totalt. Detta menar fullmäktige ökar stadens finansiella risker och ska värderas utifrån perspektivet av leverans och resultat som bolagen genererar.

Ändrad inriktning

Det ligger i Hamnens uppgift som landlord att investera och reinvestera i infrastruktur och logistikkoncept med en tidshorisont som ofta ligger bortanför övriga aktörers. En viktig aspekt i detta långsiktiga utvecklingsarbete är rådigheten över fastigheter som ger möjligheter att anpassa, framtidssäkra och utveckla godsnavet som helhet. Det innefattar även möjligheter att erbjuda nya markområden till befintliga verksamheter för att optimera markanvändningen ur ett logistiskt perspektiv i takt med att logistikbranschen och mönster utvecklas.

Hamnen har lyft fram ytterligare möjligheter för logistikfastigheterna jämfört med den ursprungliga strategin och de olika scenarierna som var föremål för utredning hösten 2019. Fastigheten *Halvorsäng* består av fem tomter med skilda förutsättningar (se karta på nästa sida). Till skillnad från tidigare strategi föreslår Hamnen att de fem tomterna bör utvecklas i den för var tomt mest passande formen. Det kan handla om arrende, att äga och förvalta eller joint venture (JV)³. Hamnens ägardirektiv medger inte joint venture vilket, om det skulle bli aktuellt, innebär att fullmäktiges ställningstagande behöver inhämtas. Vad gäller fastigheten *Tankgatan* så uppfyller denna enligt Hamnen kriterier för ett objekt som har relativt höga driftnetton och som behövs för att bibehålla resultat

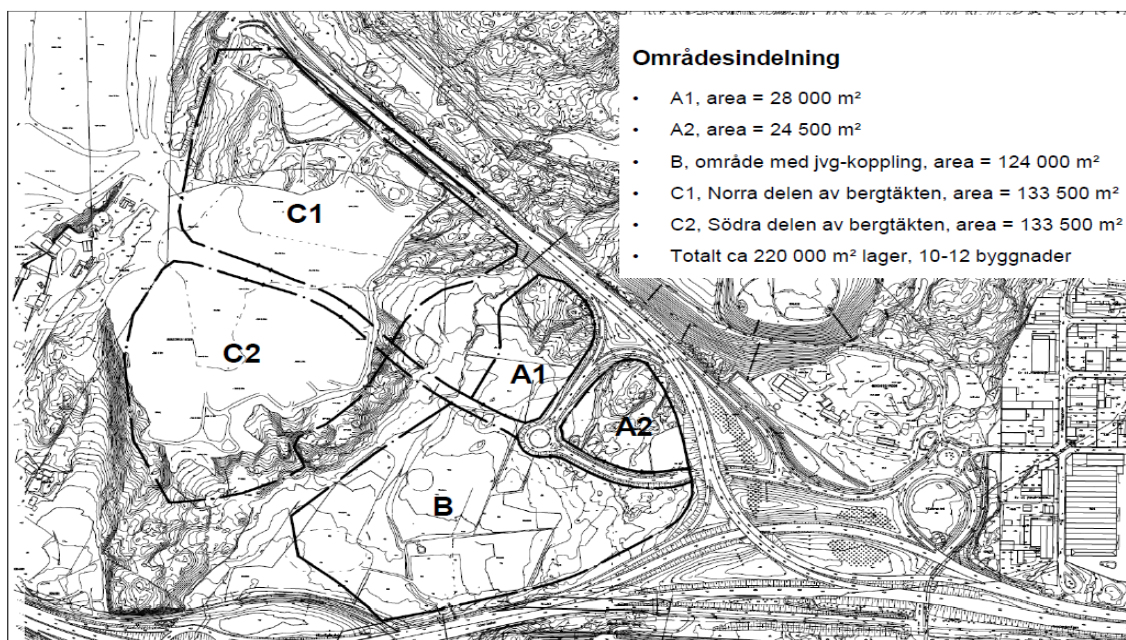
² KF 2019-11-13 § 4, Budget 2020 och flerårsplaner 2021–2022

³ Termen joint venture är vedertagen såväl internationellt som nationellt. Exempel på synonyma svenska termer är samriskföretag, samarbetsbolag, konsortier och gemensamt företag. Ett joint venture kan drivas i olika civilrättsliga former som t.ex. enkelt bolag, handelsbolag, aktiebolag. Gemensamt för alla joint venture är att två eller flera samägare är bundna av ett avtal om samarbete och att samägarna gemensamt genom avtal utövar det bestämmande inflytandet. Källa: Skatteverket

och kassaflöden över tid. Inga nya kapitalkrävande investeringar väntas i fastigheten de kommande åren. Hamnens förslag är att behålla fastigheten i nuvarande form.

I syfte att tillmötesgå fullmäktiges Budget 2020 om minskat upplånings- och investeringsbehov, samtidigt som bolaget behåller rådigheten över marken för att säkra konkurrenskraft och ökade volymer över kaj, föreslår Hamnen en mer grundlig utvärdering av de olika tomternas förutsättningar vid Halvorsäng.

Halvorsäng – 443 500 m² med potentiella utvecklingsformer



- Tomt A1 och A2: Detaljplanen för två mindre tomter i anslutning till väg 155 och Hisingsleden medger lokalisering av drivmedelsstation. En av dessa tomter (A2) innefattar två arrenden till Circle K, ett arrende gällande drivmedelsstation som löper tills år 2042 samt ett gällande säkra uppställningsplatser som löper till 2027.
- Tomt B, är i dagsläget inte exploateringsklar och har därmed mindre marknadsvärde, men har ett stort värde för Göteborgs Hamn eftersom den kommer vara järnvägsansluten i nära framtid. Denna tomt kan därmed användas för att säkerställa Göteborg Hamns framtida direkta konkurrenskraft främst genom kostnadseffektiva omlastningar av exporterande skogsprodukter som är Sveriges snabbast växande exportvara ur volymperspektiv.
- Tomt C2 och C1 är exploateringsklara och bedöms ha ett större marknadsvärde och skulle ge bra avkastning i ett joint venture-samarbete med marknaden, samtidigt som ett sådant skulle generera både rörelseresultat med bibehållen rådighet som garanterar volym över kaj för Göteborgs Hamn.

Bedömning av vilken form som är mest passande för respektive tomt behöver göras utifrån de perspektiven som tidigare lyfts fram, såsom ekonomiska effekter, lönsamhet, kommersiell risk och rådighet. Eventuellt ingående i joint venture förutsätter att tillfredställande villkor kan förhandlas fram med partner avseende exempelvis rådighet och ett flertal andra parametrar.

Sammanfattande bedömning

Under arbetets gång med delprojektet har Hamnen lyft fram ytterligare möjligheter för utveckling av logistikfastigheterna jämfört med den ursprungliga strategin, nämligen att tomterna vid Halvorsäng utvecklas för var tomt mest passande formen. Det kan handla om arrende, att bygga och förvalta eller om joint venture. En inriktning mot joint venture skulle enligt Hamnen bidra till att minska lån och på så vis skapa utrymme för andra prioriterade investeringar i bolaget, Stadshuskoncernen eller i kommunkoncernen, i enlighet med viljeriktningen i fullmäktiges Budget 2020. Samtidigt stödjer inriktningen Göteborgs Hamns ledande roll i utvecklingen av Göteborgsregionen som ett nationellt logistiskt centrum genom att bolaget behåller rådigheten över marken. Att bibehålla rådigheten ger bolaget bättre förutsättningar att bidra till ökade godsflöden för den kommande farledsfördjupningen.

Stadshus menar att frågan om en eventuell försäljning av logistikfastigheterna ställs i ett annat ljus mot bakgrund av hamnens önskan om att utreda ytterligare möjligheter. En försäljning behöver vägas mot minskade investeringar och upplåningsbehov men också mot Göteborgs Hamns konkurrensposition och förutsättningar att bidra till ökade volymer över kaj.

Stadshus styrelse rekommenderas att avsluta delprojektet rörande logistikfastigheterna Tankgatan och Halvorsäng vid Göteborgs Hamn för att låta Hamnen fördjupa utredningarna för respektive fastighet och tomt. Hamnens fortsatta affärsinriktning för fastigheterna ryms inom bolagets mandat och kan följas av Stadshus inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess och/eller ägardialogsprocessen. Eventuella kommande investeringar i fastigheterna kommer att hanteras inom ramen för stadens investeringsprocess eller i särskild ordning som gäller frågor av principiell beskaffenhet, beroende på investeringens inriktning och omfattning. När det gäller frågor av principiell beskaffenhet ska Stadshus, i rollen som koncernmoderbolag, yttra sig inför fullmäktiges ställningstagande.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB