

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-04-02

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Avyttring av fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center.**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. Att verkställa kommunfullmäktiges beslut (KF 2016-06-02 § 20 dnr. 1661/15) om att avyttra fastigheten 718:1 - Odontologen.
2. Att i samband med avyttringen av fastigheten 718:1 - Odontologen även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center.
3. Att efterhöra med fastighetsnämnden avseende avyttring av fastigheten Änggården 718:141 - Hälsovetarbacken.
4. Att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande att avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center samt att i hemställa bifoga fastighetsnämndens yttrande avseende fastigheten Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.
5. Att överlämna ärendet till Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige efter att fastighetsnämnden har inkommit med yttrande avseende fastigheten Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.
6. Att omedelbart justera punkten.

Sammanfattning

Higab har påbörjat en avveckling av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen, i enlighet med bemyndigande från KF i ärende 2016-06-02 §20 2016 nr 117. För att öka värdet vid avyttringen har styrelsen tidigare fått information och förslag om att även avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center. Biotech Center har identifierats som icke strategisk i ärendet ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” som behandlades på Stadshus styrelsemöte 2020-01-28.

Då kommunfullmäktige tidigare informerats om avsikten att återkomma med ärende kring avyttring av Hälsovetarbacken samt att vi tillför Biotech Center till försäljningen, bedömer vi att ärendet ska behandlas i kommunfullmäktige enligt KL 10:3.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det totala värdet vid en avyttring bedöms ligga på drygt 1 mdr och kommer att generera en realisationsvinst på 400 – 600 mnkr beroende på slutligt försäljningsvärde. Det årliga resultatet för Higab kommer att minska med ca 1,5 mnkr vid en avyttring. Anledningen till att resultatbortfallet blir förhållandevis lågt, är att både Hälsovetarbacken och Odontologen för närvarande har självkostnadsbaserade hyresavtal. I det fall realisationsvinsten blir föremål för utdelning minskar Higabs årliga resultat med ca 7,5 mnkr. Resultatminskningen vid utdelning beror på att motsvarande amortering av lån, med resultat att räntekostnader minskar, inte kan göras.

Fastigheterna avses att avyttras via AB Grundstenen 162051 u.n.ä. till Fastighets Änggården 718:1 AB, som Higab tidigare i år hemställt till kommunfullmäktige om beslut att förvärva. Den viktigaste fördelen med försäljning i bolagsform är att man kan skjuta upp beskattningen av övervärdet (skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och utgifterna för anskaffning och förbättring av fastigheten), eftersom ett aktiebolag normalt kan sälja aktier i ett annat aktiebolag utan beskattning av vinsten. Genom detta erhålls en optimerad skattebelastning för det avyttrande bolaget.

Higab bedömer att en sammanhållen avyttring av redovisade fastigheter ger ett ökat värde i förhållande till att fastigheterna avyttras som enskilda objekt.

På grund av rådande osäkerhetssituation kring Corona så kommer försäljningsprocessen att anpassas efter hur utvecklingen av denna sker.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Ej aktuell.

Bilagor

-

Expediering

Fastighetsnämnden

Stadshus AB

kommunstyrelsen

Ärendet

Att hemställa till kommunfullmäktige om bemyndigande för Higabs styrelse att avyttra fastigheterna Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Higab fick i samband med bildandet av Lokalkoncernen i uppdrag att ge förslag till ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet, innebärande avveckling av fastigheter enligt vissa kriterier. Detta återredovisades till kommunfullmäktige i ärende 2016-06-02 §20 2016 nr 117, som då gav Higab befogenhet att överlåta eller avveckla fastigheter enligt bilaga 2 i stadsledningskontorets tjänstutlåtande.

I samma ärende fanns även fastigheter upptagna i en Bilaga 1 gällande överlåtelse och avveckling. För fastigheter i denna bilaga var avsikten att återkomma om befogenhet i framtida ärenden.

I bilaga 2 fanns fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen och i bilaga 1 fanns Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken.

Nuläge

Higab har påbörjat en process kring avveckling av fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen. För att öka värdet vid avyttringen har styrelsen tidigare fått information om och förslag att avyttra ett större och mer sammanhållet fastighetspaket på Medicinareberget.

De fastigheter som avses är förutom de fastigheter som redovisas ovan, Odontologen och Hälsovetarbacken, fastigheten Änggården 36:1 – Biotech Center. Biotech Center finns med i ärendet ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen” som behandlades på Stadshus styrelsemöte 2020-01-28. I ärendet kategoriseras fastigheten inom Scenario 1: Fastigheter identifierade som möjliga att avyttra.

Genom att tillföra Biotech Center erhålls en större diversifiering av lokalhyresgäster till försäljningspaketet, då Odontologen och Hälsovetarbacken i princip bara innehåller två hyresgäster, Göteborgs universitet och Västra Götalandsregionen - Folk tandvården. Genom Biotech Center ökar antalet hyresgäster till totalt 20 för helheten, varvid man erhåller en större riskfördelning för framtida vakans- och intäktsflöden. En större förvaltningsenhet ökar också attraktiviteten för en stor del av investerarkollektivet då gemensamma kostnader för förvaltning kan hållas nere.

Vid försäljning av fastigheter ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen erbjuds för extern försäljning. För Odontologen har fastighetsnämnden tillfrågats och skriftligen återkopplat om att man inte har några invändningar mot att fastigheten avyttras. För Biotech Center har Stadshus AB översänt en förfrågan kring denna i samband med remissyttrande ”Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen”, där svar inväntas från fastighetsnämnden. För Hälsovetarbacken har vi nyligen skickat en förfrågan till fastighetsnämnden där vi inväntar svar. Svaren från fastighetsnämnden

2020-04-23

kommer att biläggs ärendet direkt från Stadshus respektive Higab innan hemställan avges till kommunfullmäktige.

Kortfakta fastigheter

Änggården 718:1 – Odontologen



Fastigheten förhyrs idag till sin helhet av Västra Götalandsregionen – Folk tandvården. Nuvarande hyresavtal är ett s.k. självkostnadsavtal som är uppsagt till villkorsändring till 2020-12-31. Villkorsförändringen innebär att det blir ett traditionellt hyresavtal med förändrade villkor för avtalslängd och hyresnivåer. I samband med detta kommer fastighetens lokalytor att delas upp på fyra hyresgäster, där Västra Götalandsregionen – Folk tandvården och Göteborgs universitet kommer att hyra 95% av ytan.

Fastighetens totala yta uppgår till 23 379 m²

Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken



Fastigheten förhyrs idag till sin helhet av Göteborgs universitet. Nuvarande hyresavtal är ett s.k. självkostnadsavtal som är uppsagt till villkorsändring till 2021-12-31. Villkorsändringen innebär att det blir ett traditionellt hyresavtal med förändrade villkor för avtalslängd och hyresnivåer.

Fastighetens totala yta uppgår till 12 232 m²

Änggården 36:1 – Biotech Center

Fastigheten förhyrs idag av 16 olika hyresgäster verksamma framförallt inom biotekniksektorn. Nuvarande hyresavtal består av traditionella hyresavtal, i huvudsak med treåriga löptider och marknadsanpassade hyror. Största hyresgäster i huset är Cellink AB och Takara Bio Europe AB.

Fastighetens totala yta uppgår till 8 765 m²

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer

De risker som finns kopplade kring en avyttring är framförallt osäkerhet kring påverkan på fastighetspriserna kopplade mot Covid-19-pandemin.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Då kommunfullmäktige tidigare informerats om avsikten att återkomma med ärende kring avyttring av Hälsovetarbacken samt att vi tillför Biotech Center till försäljningen, bedömer vi att ärendet ska behandlas i kommunfullmäktige enligt KL 10:3.