

Styrelsehandling 9
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0038/20
2020-03-06
Handläggare: Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Beslutsärende – Markanvisning Göteborg Lindholmen 40:1, Restaurangtomten

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Fastighetsaktiebolaget Fribordet markanvisar Göteborg Lindholmen 40:1 (Restaurangtomten) till Calere Fastighets AB.

Sammanfattning

Ärendet återremitterades på styrelsesammanträdet 2020-02-07 med uppdrag till bolaget att närmare redogöra för bolaget bakom intresseanmälan, Calere Fastighets AB. Den kompletterande bolagsanalysen redovisas i Bilaga 1.

2019-09-04 godkände Ledningsgruppen på Älvstranden Utveckling en öppen markanvisning av Restaurangtomten i Lindholmshamnen (Göteborg Lindholmen 40:1).

Genom markanvisningen avser Älvstranden Utveckling att sälja byggrätten om 800 kvm BTA för restaurangändamål till en fastighetsägare som har erfarenheten samt goda referenser av att utveckla och äga restaurang och som kan bidra till att ge platsen ett ”dygnet-runt-liv”.

Älvstranden Utveckling har mottagit en intresseanmälan, från Calere Fastighets AB genom en av huvudägarna Cardell Creative AB. Genom sitt bidrag visar Calere att de kommer att bidra till stadsutvecklingen på Lindholmen genom att skapa en samlingsplats både dag- och kvällstid samt att projektet genomförs i sin helhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Markanvisningen kommer att gynna området kring Lindholmshamnen, invånarna och Vision Älvstaden.

En öppen markanvisningen har genomförts där intressenterna själva har fått prissätta byggrätten i kombination med konceptidé. Calere Fastighets AB har lämnat in ett bud om 6 000 kronor per kvm BTA för totalt 800 kvm BTA. Totalsumman blir 4,8 miljoner kronor.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Fastigheten ska vara miljöanpassad. Restaurangerna ska ha en tydlig miljöanknytning.

Enligt gestaltningsprogrammet är fasader till största del uppglasad mot vattnet och till stor del uppglasad mot torg med växtbeklädda tak.

Bedömning ur en social dimension

Restaurangbyggnaden vid bryggtorget är en samlingsplats för stadens invånare och de boende. Bryggor med gradänger tillåter allmänna sittplatser för att njuta av solen och hamnen. Publikdragare är de allmänna långbord med grillfunktioner som bjuder in allmänheten (?) till användning utan att vara kommersiella.

Samverkan

Ingen partssamverkan eller information har skett med de fackliga organisationerna.

Expedieras

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

Bilagor

Bilaga 1. Ytterligare bolagsfakta.

Bilaga 2. Koncernstruktur och BRF-projekt.

Bilaga 3. Utdrag från bolagsverket – Verklig huvudman.

Bilaga 4. Innehållsskisser.

Ärendet

Markanvisning av Göteborg Lindholm 40:1 till Calere Fastighets AB.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetsaktiebolaget Fribordet (indirekt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB) äger fastigheten Göteborg Lindholmen 40:1 (fastigheten). Fastigheten är föremål för exploatering.

Inom exploateringsområdet bedriver Älvstranden Utveckling stadsutveckling tillsammans med följande exploitörer: HSB ek förening, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Peab Bostad AB samt Riksbyggen ek. förening.

För exploateringsområdet gäller Detaljplan Lindholmen – Blandad bebyggelse vid Götaverksgatan. Den vann laga kraft 15 december 2014. Detaljplanen för fastigheten medger en byggrätt om 800 kvm BTA inom vattenområde för en restaurangbyggnad.

Den 6 juli 2018 ingick Älvstranden Utveckling genom Fastighetsaktiebolaget Fribordet ett försäljningsavtal (köpekontraktet) med Serneke Fastighets AB om att Serneke förvärvar ovannämnda fastighet Göteborg Lindholmen 40:1 Restaurangtomten. Dock valde Serneke den 28 juni 2019 att säga upp ”köpekontraktet” med hänsyn till att samtliga giltighetsvillkor inte var uppfyllda. Sernekes motivering för uppsägning:

”Serneke har sett det som en utmaning att få ihop projektet, men har verkligen försökt att hitta lösningar inom de ramar som finns med fastighetens placering, byggrätt, detaljplan m.m. men kunde inte få ihop detta ekonomiskt utifrån dessa ramar. Även om Serneke inte har några avkastningskrav på projektet har Serneke lagt ner 1,7 mkr i projekteringsfasen som de har nu förlorat.

Väldigt kortfattat så har förutsättningarna för Serneke förändrats på så sätt att det blev betydligt dyrare att bygga samtidigt som marknadens intresse har försvagats. Dessutom såg Serneke fler risker som kan innebära ökade kostnader både gällande bygg och framtida drift.”

Efter det att Serneke inte fullföljde avtalet valde Älvstranden Utveckling att gå ut med en markanvisning.

Markanvisningen

Markanvisningen gav en enda intressent som nu är aktuell att markanvisa.

Kort om fastigheten



Fastigheten Göteborg Lindholmen 40:1 är belägen i utkanten av Lindholms hamnen. Närmaste fastighet är Radisson Hotel.

Fastigheten är en vattentomt. Den omgärdas av allmänplatsmark där ett trädäck ska byggas i syfte att fungera som en samlingsplats för boende, gäster och andra.

Trädäcket ska anläggas av Göteborgs Stad genom Trafikkontoret (TK). Kommande markanvisningsavtal kommer att reglera att markanvisad aktör skall samverka med TK.

Norr om fastigheten bedriver vi stadsutveckling tillsammans med exploitörerna HSB ek. förening, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Peab Bostad AB samt Riksbyggen ek. förening.

I Cardells bidrag framgår det att de har ambitioner och idéer som bygger på att: I och runt "Lindholmspaviljongen" finns stora möjligheter att skapa en attraktiv mötesplats,

Dagtid som kvällstid. Om satsningen görs på rätt sätt kommer det skapas liv och rörelse på kajen från tidig morgon till sen kväll.

I dag lever Lindholmen upp på dagtid med väldigt många arbetsplatser. Dock är de flesta större företag där de anställda verkar inom byggnaden och inte rör sig mycket utanför och kajerna är ofta tomma förutom på soliga dagar.

Det nya restaurangkonceptet

Cardells koncept bygger på en byggnad i två plan. Se bifogad "moodboard" för bilder och texter, Bilaga 1.

Plan 1 Food Court 2.0

Det finns ett flertal olika mindre restaurangkök som externa restaurangoperatörer kan hyra in sig på kortare eller längre tid. Det ska serveras lunch och middag dessutom kommer det att finnas ett café med utbud till bra priser. Intentionen är att det ska vara folkligt med en stor öppen plats med gemensamma stolar och bord och kanske en mindre scen. På kvällen förvandlas lokalen till en bistro med vita dukar och tända ljus.

Det kommer även finnas några få mindre butikslokaler med entré mot utsidan och in mot

Food courten. Butikerna kan vara av saluhallstyp med delikatesser.

Det finns en stor uteservering som knyter an till de allmänna långborden och grillplatsen. Cardell vill även kunna anordna bryggdansen på sommaren.

Plan 2 Co-working och kreativa verksamheter

På plan 2 finns flexibla arbetsplatser och mötesrum. På dagtid används våningen som ett Co-working kontorshotell av mindre företag och entreprenörer. Blandningen av människor skapar en företagskultur och ett community (se referensprojekt entreprenörsgatan) På dagtid 08–11 och 13–17 används även delar av plan 1 som flexibla arbetsplatser. På kvällstid finns det möjlighet för kreatörer att hyra in sig och nyttja lokalerna för möten och konstnärliga verksamheter.

Konceptet bygger på att samtliga aktörer i huset hyr in sig enligt en modell med kort uppsägning. Genom att flera aktörer hyr in sig är det flera som delar på hyran och fastighetsägaren kan få ut en bra avkastning och en större riskspridning.

Fastigheten ska vara miljöanpassad med välisolerade väggar och glaspartier, FTX (ventilation med värmeåtervinning) och solpaneler. Restaurangerna ska ha en tydlig miljöanknytning med spännande vegetarisk mat och om kött ska finnas på menyn ska det vara ekologiskt.

Om Calere Fastighets AB & Cardell Creative AB

Utvecklarna har erfarenhet både av bolagsutveckling, fastighetsutveckling, co-working kontorshotell och restaurangkoncept. De är en aktör som kan finansiera, bygga fastigheten, äga den, driva verksamheten och vara den sammanhållande aktören för att få det att bli ett vinnande koncept.

Calere Fastighets AB drivs och ägas utav Viceri Holding AB genom Victor Ericson och Cardell Creative AB genom Eric Cardell.

Victor Ericson är verksam inom byggnation/renoveringar av fastigheter och äger ett fastighetsbestånd. Victor har arbetat inom fastighetsbranschen över tio år.

Eric Cardell är entreprenör/Affärsutvecklare med delägarskap i ett antal bolag som verkar från fastighetsutveckling, kontorshotell och uthyrning av lokaler. Eric har arbetat med fastighetsutveckling över fem år och genomfört ett antal renoveringar och nyproduktion i privat regi.

Tillsammans har Victor och Eric goda erfarenheter av att utveckla och bygga fastigheter med goda referenser.

Ärendets historik

- 2017-05-22. Direktanvisning Göteborg Lindholmen 40:1 till Serneke Group AB. Fastighetsnämnden hade inga invändningar.
- 2019-06-28 Serneke säger upp ”köpekontraktet” med hänsyn till att samtliga giltighetsvillkor inte var uppfyllda.
- 2019-09-04. Ledningsgruppen beslutade om att gå ut med en öppen anvisning av Göteborg Lindholmen 40:1.

Bolagets bedömning

Ekonomi

- Egen marknadsvärdering genom oberoende värderingsinstitut: 1,6 miljoner kronor.
- Pris vid tidigare uppgörelse med Serneke: 1,4 miljoner kronor. Enligt avtalet med Serneke avtalades ett pris om 3 000 kr per kvm ljus BTA. Avtalad BTA 450 kvm. Tilläggsköpeskillning om det efter tillträdesdagen genomfördes en till- eller påbyggnad av fastigheten som med mer än 2 % utökade den byggnation som beviljats enligt bygglov.
- Anbudspris för den aktuella markanvisningen Calere Fastighets AB: 4,8 miljoner kronor.

Kreditvärdighet hos aktuell köpare

Calere Fastighets AB är ett relativt ungt bolag. Det är ett bolag som både Viceri och Cardell kommer att stoppa in gemensamma projekt i. Calere Fastighets AB har lämnat ett bud om 4,8 miljoner kronor. För att säkerställa bolaget finansiella genomförande styrka har Älvstranden Utveckling begärt in följande:

1. Bankreferens från Nordea.
2. Försäljningsavtal som inbringar ett värde om 31 miljoner kronor.

Ekonomiska risker

Genom det planerade markanvisningsavtalets utformning tar Älvstranden Utveckling inga ekonomiska risker.

Momshantering

Moms utgår inte vid fastighetstransaktion.

Driftkostnader

I och med försäljningen upphör driftkostnaderna för bolaget.

Övriga intäkter

Ingen hyresintäkt utgår.

Övrigt

Juridiska aspekter

Markanvisningen innehåller inga speciella juridiska aspekter utöver de vanliga kring till exempel avtal.

Tidplan

2020-01-23: Information och beslut Ledningsgruppen.

2020-02-07: Bordläggning av ärendet av Styrelsen.

2020-03-06: Beslut av Styrelsen.

I det fall Styrelsen beslutar enligt förslag till beslut kommer markanvisningsavtal att tecknas omgående för att därefter upprätta ett köpeavtal för försäljning av Lindholmen 40:1.

Konsekvenser om beslutet inte fattas

Trafikkontoret kommer att utföra bryggdäcket vid Lindholmshamnen. Genomförandet av bryggdäcket har ett tidsberoende för arbete i vatten som regleras av lagakraftvunnen vattendom

I det fall det inte finns någon kommande fastighetsägare till vattenfastigheten Lindholmen 40:1, kan det komma att lämnas ett "hål" i bryggan. Att därefter anlägga en byggnad kan medföra högre anläggningskostnader och då påverka värdet på vattenfastigheten.

Risker

Bolaget ser inga risker i samband med en markanvisning.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Markanvisningen gynnar på flera sätt Göteborg, invånarna och Vision Älvstaden.

Calere Fastighets AB som både fastighetsutvecklare och förvaltare kommer att i högre grad bidra till strategierna i Vision Älvstaden. Till exempel: Möta vattnet och öppen för världen – in mot Göteborg och Västsverige – ut mot världen.

Ekologisk dimension

Fastigheten ska vara miljöanpassad med välisolerade väggar och glaspartier, FTX (ventilation med värmeåtervinning) och solpaneler. Restaurangerna ska ha en tydlig miljöanknytning med spännande vegetarisk mat och om kött ska finnas på menyn ska det vara ekologiskt.

Enligt gestaltungsprogrammet är fasader till största del uppglasad mot vattnet och till stor del uppglasad mot torg. Glasfasaderna är inspirerade av det lekfulla mönsteruttrycket i bostadshusens fasader. Restaurangens stora tak är klätt med växtlighet och utformas utan synligt fläktrum och hisstopp. Teknik för luft etc. utförs med integrerade och diskreta lösningar.

Social dimension

Fastigheten fyller en viktig social funktion genom dess funktion som samlingsplats och bidrar till arbetet med att skapa blandstad.

Bilaga 1. Ytterligare bolagsfakta.

På uppdrag av styrelsen 2020-02-07 har Älvstranden Utveckling gjort en djupare analys av Calere Fastighets AB som är intressant för markanvisningen Restaurangtomten, Lindholmen.

Ägarstruktur

Viceri Holding äger 50 % av Calere Fastighets AB

Victor Ericson äger och driver till 100 % Viceri Holding AB. Victor är verksam inom byggnation och renoveringar av fastigheter.

Victor äger även ett fastighetsbestånd VJLE Holding tillsammans med sina syskon som ligger utanför Calere Fastighets koncernstruktur. Se bilaga koncernstruktur och BRF-projekt.

Cardell Creative AB äger 50 % av Calere Fastighets AB.

Eric Cardell äger till 100 % Cardell Creative AB. Eric har en bakgrund som entreprenör samt affärsutvecklare och har två samägda bolag utanför Calere Fastighets ABs koncernstruktur: bolaget Contornio AB är ett kontorshotell i Kungshöjd i Göteborg som Eric äger till 50 % genom sitt bolag Cardell Creative, resterande 50 % ägs utav Rickard Westling.

Eric var tidigare delägare till FÈ Sweden, verksam inom konfektion. Sedan 2018 avvecklas verksamheten

Calere Fastighets AB

Calere Fastighets AB äger fyra BRF-projekt. Ett sätt att strukturera Bostadsrätts-projekt är att lägga fastigheten i ett tomt aktiebolag. Därefter förvärvar bostadsrättsföreningen aktierna i bolaget och på det viset får ägarskapet till fastigheten. Bolaget likvideras därefter.

Calere äger även ett restaurangprojekt i Särö genom Viitallized AB som liknar restaurangkonceptet för Lindholmshamnen. Status: projektet är ett bygglovsärende, se bilaga koncernstruktur.

Övrigt

Vi har följt upp styrelsens begäran om att analysera bolagsstrukturen ytterligare. I denna analys kan vi konstatera bolagsstrukturen anses vara uttryck för en diversifierad verksamhet som kan kännetecknas för entreprenörer.

Vi har också följt upp att det inte finns några skatteskulder eller tidigare anmärkningar som skulle förhindra en försäljning av Göteborg Lindholmen 40:1.

Bankreferensen som Nordea Bank har ställt till Älvstranden Utveckling är en bekräftelse på att banken känner sina kunder och deras verksamheter. Som bankreferens kontrollerar Nordea bland annat:

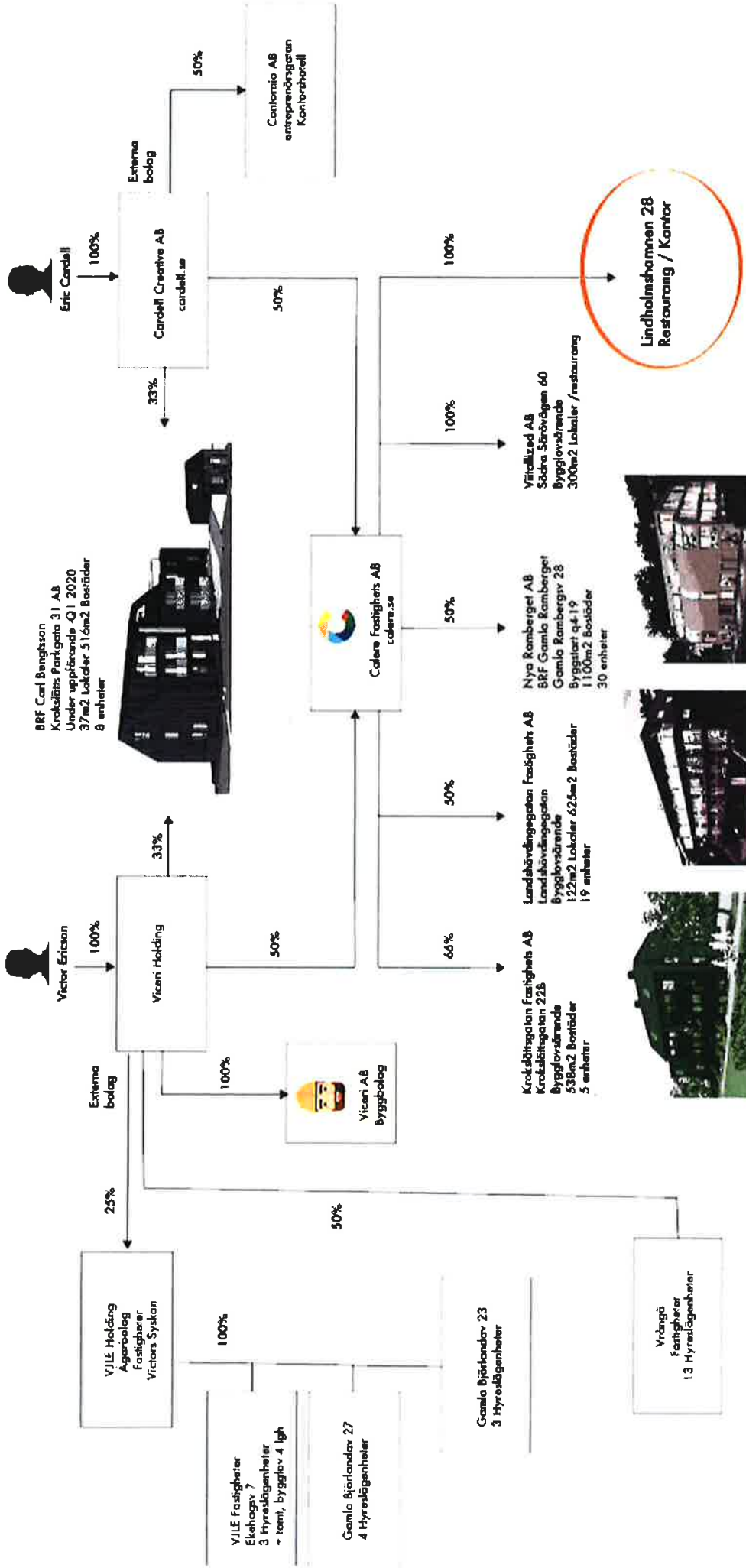
1. Kontroll verklig huvudman.
2. Historik.
3. Upplupna skatteskulder.
4. Förfallna fordringar hos kronofogdemyndigheten.
5. Finansiell styrka.

Även Älvstranden Utveckling har utfört en bankmässig genomlysning av ovanstående punkter och finner inga anmärkningar i följande bilagor till styrelsehandlingen:

Bilaga 2. Koncernstruktur och BRF-projekt.

Bilaga 3. Utdrag från bolagsverket – Verklig huvudman.

AKTIEÄGARE



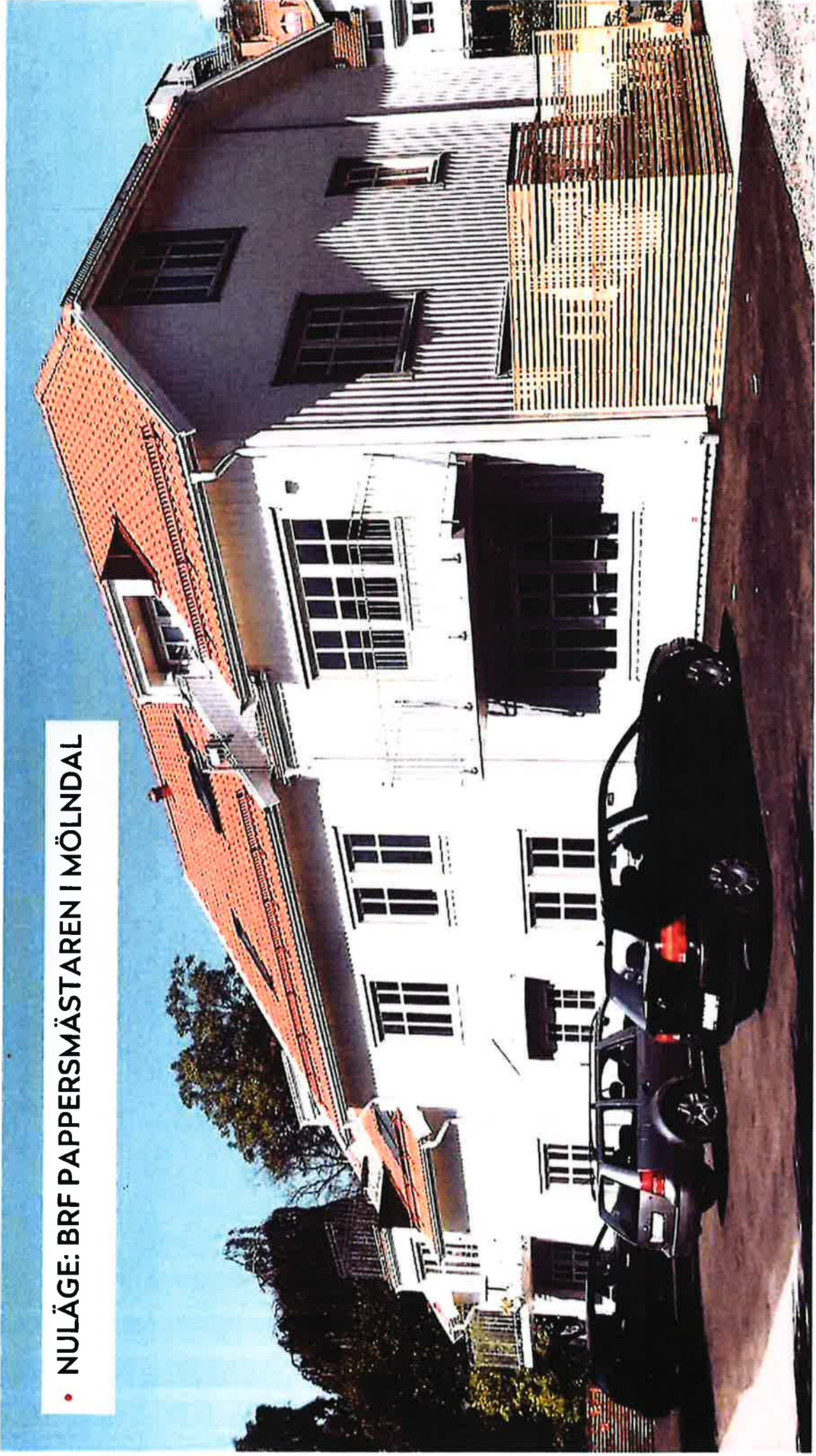
- **TIDIGARE PROJEKT /REFERENSER:**

- **BRF PAPPERSMÄSTAREN I MÖLNDAL**

- Teamet har tillsammans köpt, projekterat, sålt in 10 lägenheter i BRF Projektet Pappersmästaren i Mölndal. Fastigheten är inflyttad sedan Q1 2018

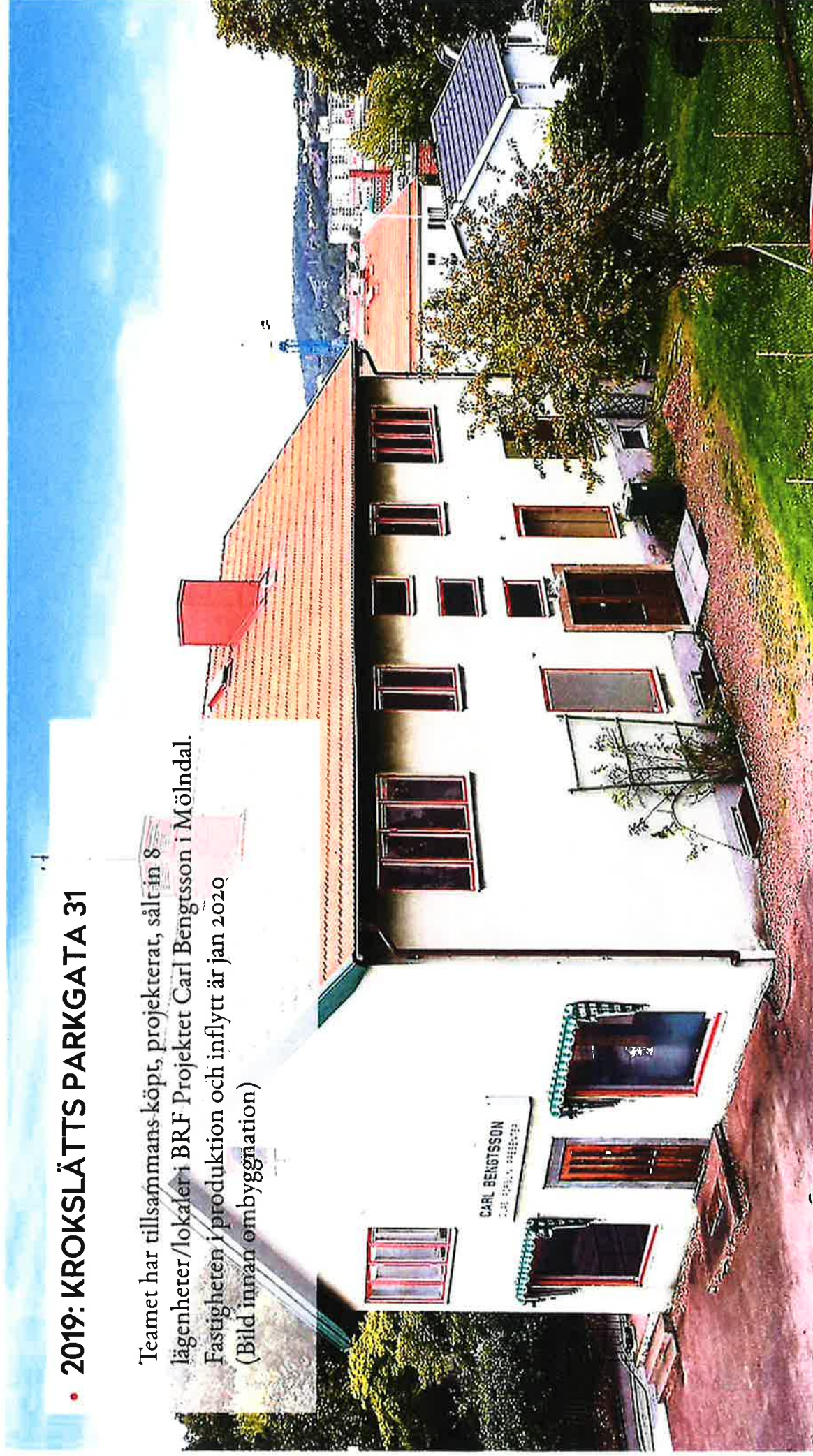


• NULÄGE: BRF PAPPERSMÄSTAREN I MÖLNDAL



• 2019: KROKSLÄTTSPARKGATA 31

Teamet har tillsammans köpt, projekterat, salt in 8 lägenheter/lokaler i BRF Projektet Carl Bengtsson i Mölndal. Fastigheten i produktion och inflytt är jan 2020 (Bild innan ombyggnation)



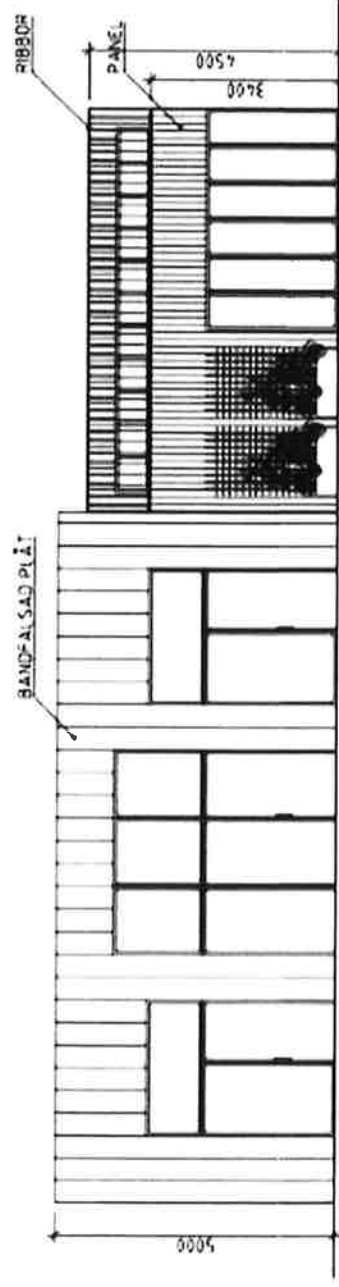
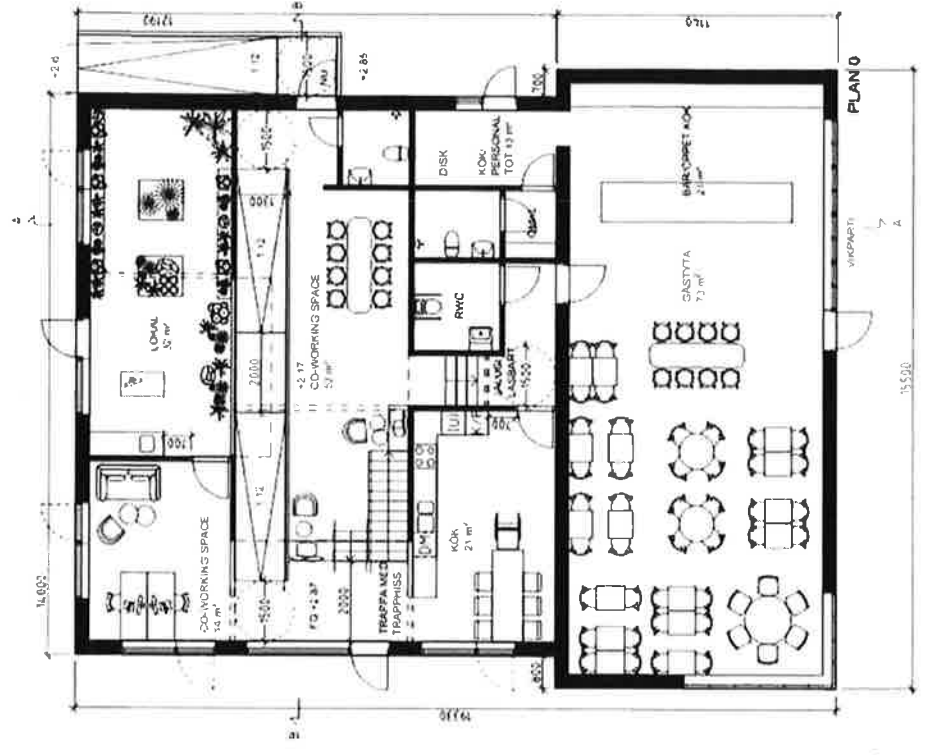
- 3D: KROKSLÄTTTS PARKGATA 31



- NULÄGE KROKSLÄTTTS PARKGATA 31



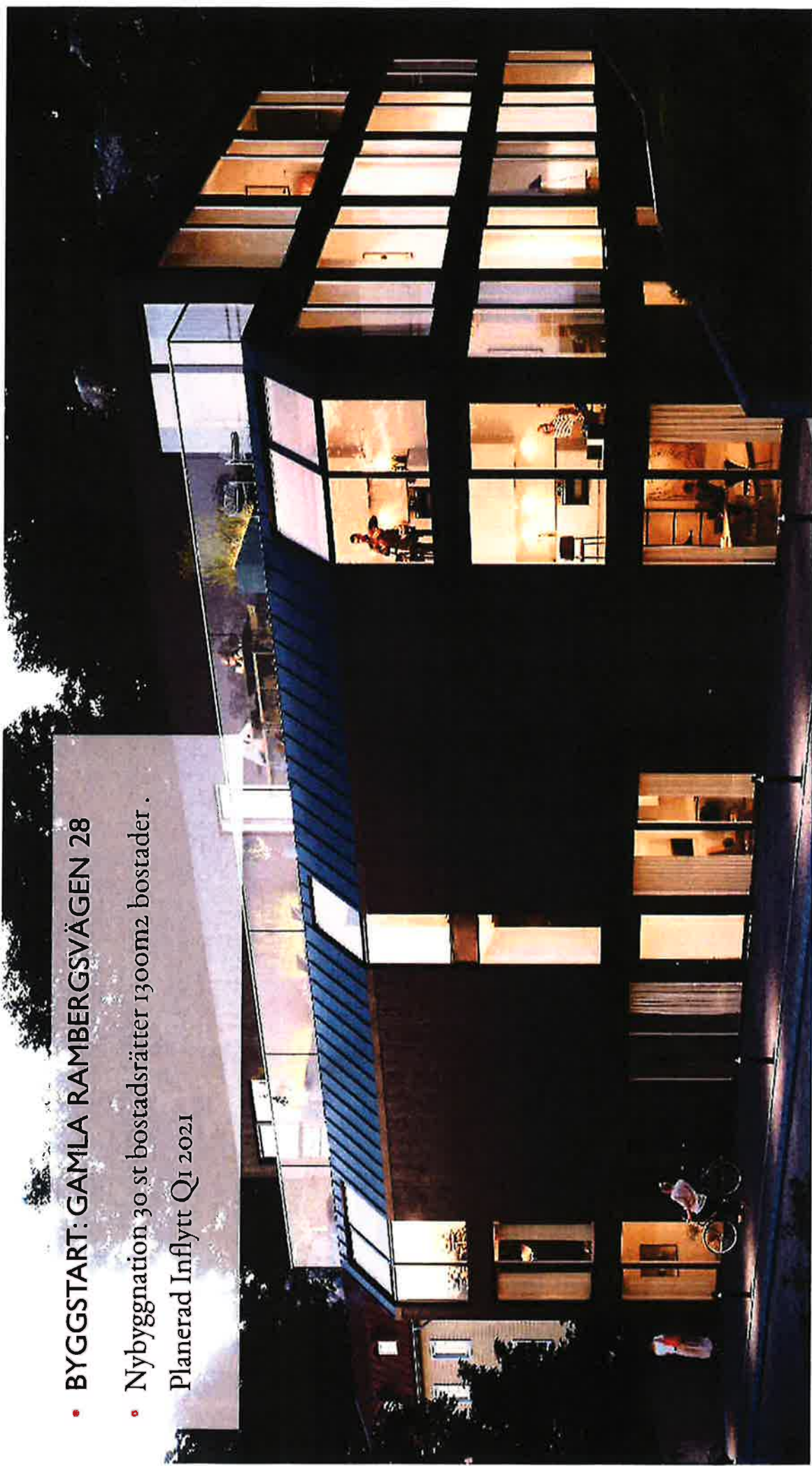
- **PROJEKTERING: SÖDRA SÄRÖVÄGEN 60**
- Bygglövsärende, kommersiell fastighet. Ca 300m²
Coworking, Butiker och restaurang



- **BYGGSTART: GAMLA RAMBERGSVÄGEN 28**

- Nybyggnation 30 st bostadsrätter 1300m² bostäder .

Planerad Inflytt Q1 2021





• **KUNGSGATAN 4 COWORKING
KONTORSHOTELL**

- Drivs sedan 2009 av Eric Cardell med kompanjon, 1500m² lokaler 80 företag som hyresgäster.

UTVECKLING AV RESTAURANGTOMTEN VÅRT FÖRSLAG #1

- En destination som lyser upp och lever från morgon till kväll
- Främja möten mellan en internationell målgrupp och stadens invånare.
- Plan i Food Court: Frukost, lunch, café, butik och middag, olika spännande aktörer, ett utbud som förändras.
- Mat: Hälsosam, fräsch och hållbar.



MOODBOARD



UTVECKLING AV RESTAURANGTOMTEN VÅRT FÖRSLAG #2

- Plan 2: Kontor, möten och konferens. Anknytning till kontoren på Kungshöjd.
- Coworking: Gemenskap och företagskultur mellan Göteborgs entreprenörer, internationella företag och lokala föreningar.
- En levande brygga med aktiviteter tex bryggdansen, gästhamn, kajakuthyrning osv
- Fastighet i stor del trä och glas, bra u-värden, smart uppvärmning och låg förbrukning.



MOODBOARD

KONTAKTA OSS

- Eric Cardell – Marknad, Projektutveckling
 - T: 031-209720, 073-5413530
 - E: eric@calere.se
- Victor Ericson – Bygg, Projektledning
 - T: 070-878 06 11
 - E: victor@calere.se
- Calere Fastighets AB
 - Kungsgatan 4
 - 411 19 Göteborg
- www.calere.se

Sökresultat 4 träffar

Personnamn	Personnummer	Namn på företaget eller föreningen	Organisationsnummer
Cardell, Eric Anders Johan		Cardell Creative AB	556800-2371
Cardell, Eric Anders Johan		Viitallized AB	556975-0887
Cardell, Eric Anders Johan		Contornio AB	556848-5808
Cardell, Eric Anders Johan		Nya Ramberget AB	556977-5793

Bolagsverket, 851 81 Sundsvall • Telefon: 0771-670 670 • bolagsverket@bolagsverket.se
Tillgänglighet

Sökresultat 10 träffar

Personnamn	Personnummer	Namn på företaget eller föreningen	Organisationsnummer
Ericson, Lars Victor Robert	3	Viitallized AB	556975-0887
Ericson, Lars Victor Robert		Viceri AB	556783-5854
Ericson, Lars Victor Robert		Wurre Fastigheter AB	556978-0686
Ericson, Lars Victor Robert		Viceri Holding AB	556929-4548
Ericson, Lars Victor Robert		VJLE Fastigheter AB	559009-9445
Ericson, Lars Victor Robert		Gamla Björlandavägen 27 AB	559024-7945
Ericson, Lars Victor Robert		Gamla Björlandavägen 23 AB	556988-0056
Ericson, Lars Victor Robert		Vrångö Fastigheter AB	556852-6718
Ericson, Lars Victor Robert		VJLE Holding AB	556988-0403
Ericson, Lars Victor Robert		Nya Ramberget AB	556977-5793



