

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-06-22

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Förvärv av samtliga aktier i Hotell Liseberg Heden**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

att besluta om förvärv av samtliga aktier i Hotell Liseberg Heden AB, 556050-2501, innehållande fastigheten Heden 44:1, för en preliminär köpeskilling om 291,1 mnkr.

Sammanfattning

Göteborgs Stads kommunfullmäktige har vid sammanträde 2020-01-23 beslutat att "Higab AB får i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB".

Higab AB och Liseberg AB har därefter genomfört en sedvanlig process inför överlåtelsen med genomförd DD av bolaget samt förhandlat fram nytt hyresavtal mellan Hotellbolaget och Liseberg AB samt slutligen åsatt aktierna ett värde utifrån ett fastighetsvärde om 312 mnkr för fastigheten. Det åsatta värdet för fastigheten är samma värde som tidigare förhandlats fram mellan Liseberg AB och Fastighetskontoret. Newsec AB har på uppdrag av Higab gjort en värdering av fastigheten per 2020-03-15 och åsatt fastigheten ett värde om 326 mnkr.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärvet av aktierna kommer för koncernen, Higab AB och Hotell Heden AB, innebära att det löpande resultatet årligen påverkas med 4,7 mnkr vid en beräknad omsättningshyra enligt bedömd hyresvärdering alt. 0,3 mnkr vid minimihyra eller garantihyra.

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
Stadshus AB

Ärendet

Förvärv av fastigheten Heden 44:1 genom köp av samtliga aktier i Hotell Liseberg Heden AB, 556050-2501.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Liseberg AB fick 2014-06-05 i uppdrag från KF att i nära samverkan med staden planera för en avyttring av fastigheten Heden 44:1. Liseberg AB och Fastighetskontoret förde därefter förhandlingar med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag om att Liseberg AB ska sälja fastigheten Göteborg Heden 44:1, där Hotell Liseberg Heden är beläget.

2019-06-12 kom ärendet upp i KS där Stadsledningskontoret redovisade att man under pågående diskussioner mellan Liseberg AB och Fastighetskontoret uppfattat från Göteborgs Stadshus AB att det kan finnas lämplig alternativ legal hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen. Stadshus fick då i uppdrag av KS att skyndsamt belysa möjligheterna att hitta en alternativ organisatorisk hemvist för fastigheten Heden 44:1 inom Göteborgs Stadshus AB koncernen.

Stadshus AB återkom därefter till KF 2020-01-23, via Stadsledningskontoret, med ett förslag om att Higab AB får i uppdrag att överta fastigheten Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB, vilket också beslutades av KF, se §10 sid 12 i bilagt protokoll från KF. I samma beslutsärende så avslogs Fastighetsnämndens hemställan om bemyndigande att förvärva fastigheten.

Läge

Fastigheten är en del av Heden i Göteborg och ligger i dess sydöstra hörn angränsande till Sten Sturegatan samt Engelbrektsgatan, vilka båda ansluter till den viktiga pulsådern Skånegatan i öster. Omkringliggande bebyggelse består till största del av bostäder men även kontorsbyggnader som bl.a. inrymmer Skandia samt Sveriges Domstolar. Läget bedöms som mycket attraktivt, såväl för nuvarande verksamhet som för potentiella exploateringsmöjligheter.



Bakgrund

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1947 med avsikten att avhjälpa kapacitetsbrist på hotellmarknaden i Göteborg efter andra världskrigets slut. Därefter har byggnaden växelvis använts till hotell och studentboende.

Nuläge

Idag innehåller byggnaden sammanlagt 179 rum varav 127 standardrum, 34 superiorrum samt 18 sk. loftrum. Hotellet innehåller ett mindre café med plats för 20-30 sittplatser samt en restaurangdel med plats för ca 150 sittande gäster. Utöver detta finns sex möteslokaler varav två större med plats för ca 60-70 sittande.

Hotellrummen har renoverats löpande, 2012 - 70 rum, 2013 - 49 rum och senast 2015 - 43 rum. Lobby och restaurang har renoverats 2015-2016. Totalt har 20 mnkr investerats i hotellet under perioden 2012-2016.

Planförhållanden

Fastigheten Heden 44:1 omfattas av detaljplan 1480-II-4226 antagen 1995. Detaljplanen anger enbart användning som hotell. Detaljplanen tillåter utveckling av innegårdarna men dock inte på befintlig parkyta som omger hotellet. Bebyggelse kan uppföras i högst två plan med en maximal byggnadshöjd om mellan 21-22m över nollplanet.

Endast halva byggnaden är i dagsläget bebyggd i två plan varför viss utvecklingspotential ryms inom gällande detaljplan.

Hyesupplägg

Ett nytt hyresavtal finns undertecknat mellan Hotell Heden AB och nuvarande hyresgäst Liseberg AB. I hyresavtalet framgår att hotellet ska profileras som ett fullservicehotell inom minst midscale segmentet. Verksamhet ska bedrivas under årets alla dagar. Hyresavtalet löper på 15 år, from 2021-04-01 och ska sägas upp minst 24 månader innan avtalet löper ut. I annat fall förlängs det med 5 år i taget. Hyresavtalet är ett sk. kallhyresavtal där hyresgästen bestrider det mesta av fastighetens driftskostnader vad gäller ex.vis värme, el va samt ut- och invändig skötsel.

Hyresavtalet bygger på en hyresbedömning/värdering gjord av Annordia mot bakgrund av detta hotellet och av hotellmarknaden i Göteborg.

Hyresavtalet är ett omsättningsbaserat hyresavtal med en garanterad minimihyra om 13,5 mnkr. I hyresvärderingen har man bedömt att hyresbetalningsförmågan under ett normaliserat år ska kunna uppgå till 17,9 mnkr/år, vilket uppgår till 25,8 procent av en beräknad normal nettoomsättning eller 2 415 kr/m².

Investeringsanalys

Hysesavtal

Användning: Hotell - restaurang/konferens

Area: 7 415 kvm LOA

Hyrestid: 15 år

Hyra: Beräknad omsättningshyra 17,9 mnkr/år exkl. värme, el och fastighetsskatt
Minimi- och garantihyra 13,5 mnkr/år

Index: Minimi- och garantihyra indexeras till 100 % i enlighet med KPI

Analys av investeringen

Investeringen kommer att resultera i ett preliminärt resultattillskott om 4,7 mnkr vid beräknad omsättningshyra 17,9 mnkr alt. 0,3 mnkr vid minimi- garantihyra. Se nedanstående beräkning;

Beräknad köpeskilling aktier (mnkr)

Eget kapital	7,1
Obeskattade reserver	0,2
<i>Summa Eget kapital & obeskattade reserver</i>	<i>7,1</i>
Latent skatt obeskattade reserver (0,2*-20,6%)	-0,1
Summa eget kapital netto	7,0
Marknadsvärde fastighet	312,0
Bokfört värde fastigheter	-12,5
Övervärde fastigheter	299,5
Avdrag, 25% av latent skatt på övervärde	-15,4
299,5 (skattemässigt övervärde)*20,6% (skatt)*25%(avdrag)	
Preliminär köpeskilling aktier	291,1

Resultatberäkning (Mnkr)	Oms.hyra	Garantihyra
Resultat Hotell Heden	17,9	13,5
Räntekostnad förvärv, (291,4 mnkr *1,45%)-4,2	-4,2	
Koncernmässig avskrivning övervärde (299,5*3%)	-9,0	-9,0
Löpande resultat	4,7	0,3

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer

En särskild miljöinventering har skett av fastigheten. Inga halter överstigande kraven för pågående verksamhet har kunnat påvisas. Risker och osäkerhetsfaktorer utöver detta handlar om hur hotellmarknaden och hur detta hotells konkurrenssituation ser ut, då framtida hyresbetalningar påverkas av hotellets omsättning¹.

Higabs bedömning/ställningstagande

Ärendet bedöms vara av beskaffenheten att Higabs styrelse ensamt kan fatta beslut. Detta då Kommunfullmäktige vid sammanträde 2020-01-23 beslutat att bifalla ett förslag från kommunstyrelsen, där det framgår att Higab AB får i uppdrag att överta Heden 44:1 från Liseberg AB genom förvärv av Hotell Liseberg Heden AB.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.

¹ Hyresavtalet har dock en garanterad minimihyra om 13,5 mnkr.