

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-06-26

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Förvärv av fastigheten Heden 39:14 – Elyseum**Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB**

1. att ge vd i uppdrag att förvärva fastigheten Heden 39:14 för ett pris motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde, beräknat till 2,2 mnkr, och att mellanskillnad mellan det överenskomna förvärvsvärdet och skattemässigt restvärde minus 20,6%, föreslås delas ut till Göteborg Energi AB via Stadshus AB i 2020 års bokslutsberedning, vilket beräknas till 20,3 mnkr.

Sammanfattning

Higab och Göteborg Energi har under en period fört en dialog om att genomföra en överlåtelse av fastigheten från Göteborg Energi till Higab.

Vi har tillsammans konstaterat att den har en tydligare hemvist i Higab då fastigheten ligger i linje med Higabs uppdrag om att tillgodose stadens verksamheter med lokaler för egna behov samt att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av staden genom bolaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån fastighetens förvävspris netto så uppgår direktavkastningen till 6,5%. Förvärvet kommer att påverka årligt kassaflöde och resultat med drygt 1,1 mnkr respektive 0,7 mnkr.

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

Göteborg Energi AB

Ärendet

Förvärv av fastigheten Heden 39:14 - Elyseum

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Göteborg Energi AB äger fastigheten Heden 39:14 – Elyseum. Higab och Göteborg Energi har under en period fört en dialog om att genomföra en överlåtelse av fastigheten från Göteborg Energi till Higab.

Fastigheten innehåller en kommunal skola samt ett museum som drivs av Göteborg Energi. Då fastighetsägande och fastighetsförvaltning innehållande kommunala verksamheter är en del av Higabs kärnverksamhet har vi tillsammans konstaterat att den har en tydligare hemvist i Higab. Fastigheten ligger också i linje med Higabs uppdrag om att tillgodose stadens verksamheter med lokaler för egna behov samt att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av staden genom bolaget.

Nuläge

Kortfakta fastigheten

Heden 39:14 – Elyseum



Byggnaden på fastigheten uppfördes 1908 och var då ett av stadens elverk. Byggnaden består förutom av källare av tre plan och har en total lokalyta på 1 772m². Byggnaden har stomme av granit/tegel, fasader av tegel, yttertak belagt med tegelpannor, papp och gummiduk. Byggnaden har tvåglasfönster med bågar av trä i gott skick. Det finns ett huvudtrapphus samt en handikappanpassad ingång med hiss. Det finns även en något större varuhiss. Byggnaden har fjärrvärme samt FTX ventilation. Sophantering sker via separat sophus på gård. Det totala intrycket är att fastigheten är i mycket gott skick.

Av den uthyrningsbara ytan förhyr SDF Centrum 1 112m² för skolverksamhet. Skollokalerna renoverades vid deras inflyttning 2015. Hyresavtalet löper till 2023.

Resterande ytor, 660m², kommer att förhyras av Göteborg Energi genom ett nytecknat avtal med 5-års löptid tom 2025.

Ekonomi

Fastigheten har värderats av två oberoende värderingsinstitut på uppdrag av Higab (NewSec, 29,6 mnkr per 2020-06-26) respektive Göteborg Energi (Svefa, 26,0 mnkr per 2020-06-11). Efter förhandling har det enats om att grunden för köpeskillingen ska utgöras av värderingarnas genomsnittliga värde vilket uppgår till 27,8 mnkr.

Inom Göteborgs Stad finns en rutin som syftar till att förtydliga vad som gäller ifråga om överföring av nämnders och bolags byggnader och anläggningar. I den rutinen framgår att överföring av fast egendom inom koncernen ska ske till skattemässiga restvärden för att inte någon beskattning ska uppstå av eventuella realisationsvinster. Därefter sker en värdeöverföring via utdelning motsvarande skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde minus 20,6% vilket motsvarar den skatt som i annat fall skulle utlösts. Se tabell nedan.

Heden 39:14 - Elyseum

Värdering Svefa - Uppdrag GBG Energi	26,0
Värdering Newsec - Uppdrag Higab	29,6
Genomsnittligt värde	27,8

Skattemässigt restvärde/Köpeskilling **2,2**

Latent skatt 20,60% -5,3

Att utdela till GBG Energi via Stadshus AB **20,3**

Köpeskilling-slutlig	22,5
-----------------------------	-------------

Förvärvet beräknas ge ett årligt kassaflöde och resultat på helårsbasis, enligt nedanstående sammanställning. (tkr)

Intäkter	2 207
Driftskostnader	-735
Driftnetto per år (6,5%)	1 472
Räntekostnad (22 500*1,45%)	-326
Årligt kassaflöde	1 146
Avskrivning (22 500*2,0%)	-450
Resultatpåverkan	696

2020-09-24

Riskanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Vi bedömer inte att förvärvet är behäftat med onormala risker eller osäkerhetsfaktorer.

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.