

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Avyttring av del av fastigheten Inom Vallgraven 71:2 (preliminär ny beteckning Inom Vallgraven 71:3)

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att ge vd i uppdrag att utbetala till Göteborgs Stads Fastighetskontor 30,0 mnkr i samband med att gemensamhetsanläggning, GA 10, på del av fastighet Inom Vallgraven 71:2 upplöses.
2. att ge vd i uppdrag att i samband 3D-avstyckning till ny fastighet (preliminär ny fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 71:3) justera fastighetens storlek genom reglering av mark, till ett värde av högst 500 tkr, med den av Göteborg Stads ägda angränsade fastighet, Inom Vallgraven 701:27.
3. att ge vd i uppdrag att avyttra del fastighet Inom Vallgraven 71:2 (preliminär ny beteckning Inom Vallgraven 71:3) till dotterbolaget Göteborgs Stads Parkering AB för ett pris motsvarande fastighetens skattemässiga restvärde, beräknat till 32,4 mnkr, och att mellanskillnad mellan det bedömda marknadsvärdet och skattemässigt restvärde föreslås delas ut från Göteborgs Stads Parkering AB i 2018 års bokslutsberedning, vilket beräknas till 57,6 mnkr.

Sammanfattning

Avyttring av del av Inom Vallgraven 71:2 (preliminär ny beteckning Inom Vallgraven 71:3) i enlighet med lokalkoncernens renodlingsuppdrag som beslutats i KF 2014-06-05, uppdrag 1.

Ekonomiska konsekvenser

Affären beräknas, förutom det faktiska resultatet om 56,1 mnkr, ge ett årligt ekonomiskt bortfall om ca 1,9 mnkr. En värdeöverföring i form av föreslagen utdelning kommer kompensera för mellanskillnaden mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt restvärde.

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Expediering

- Göteborgs Stads Parkering AB

Bakgrund

1999 beslutade Göteborgs universitet att Pedagogen skulle flytta från sin dåvarande plats i Mölndal till centrala Göteborg efter att en lokaliseringsutredning hade kommit fram till att tomten med Sociala huset och Gamla Latin var en lämplig plats. Göteborgs Universitet, Göteborgs Stad och Higab skrev ett samverkansavtal för projektet som kom att kallas Projekt Pedagogen. En del av projektet innebar att en ny byggnad (Nybygget Pedagogen) skulle uppföras på den plats som huserat allmän parkering. För att inte försämra parkeringsmöjligheter i området överenskomms också att en underjordisk parkeringsanläggning skulle uppföras. I exploateringsavtalet med Göteborg Stad överenskomms att Göteborg Stad del i parkeringsanläggning, via en gemensamhetsanläggning ska uppgå till 1/3 både avseende investering och drift. Vidare överenskomms att man i samråd ska sälja parkeringsanläggningen till tredje part när möjlighet att avstycka parkeringsanläggningen till egen fastighet finns. 2006 stod byggnaden inklusive parkeringsanläggningen klar. Higab erhöll ersättning för parkeringsanläggningen från Göteborg Stad uppgående till ett belopp om 13,2 mnkr, vilket motsvarade 1/3 av investeringen i parkeringsanläggningen.

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalkoncernen tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen. Ärendet rör uppdraget "Renodling och specialisering av lokal- och förvaltningsuppdrag samt fastighetsinnehav." Parkeringsanläggningen under Nybygget Pedagogen identifierades som en del som bör övergå till Göteborg Stads Parkerings AB.

Ärendet

För att kunna genomföra en överföring av parkeringsanläggningen, belägen på fastigheten Inom Vallgraven 71:2, till Göteborg Stads Parkerings AB behöver en avstyckning, 3D-bildning, av parkeringsanläggningen till egen fastighet genomföras. I samband med avstyckningen ska Higab AB ersätta Göteborg Stad Fastighetskontoret för upplösande av gemensamhetsanläggning, Inom Vallgraven 71:2, GA 10. Vidare kan mindre markområden behöva justeras gentemot Göteborg Stad för att få korrekt 3D fastighet. Värdet av ev markregleringar bedöms som små, uppgående till högst 500 tkr. Därefter kan en avyttring ske av del av fastigheten Inom Vallgraven 71:2 (preliminär ny fastighetsbeteckning Inom Vallgraven 71:3) till dotterbolaget Göteborg Stad Parkerings AB.

Ekonomi

Parkeringsanläggningen har värderats av NewSec (2018-03-15) till 90,0 mnkr (inklusive Göteborg Stad del i gemensamhetsanläggning). Parkeringsanläggningen innehåller företrädesvis parkering om 203 platser.

Överföringar av fast egendom inom lokalkoncernen sker till skattemässiga restvärden för att inte någon beskattning ska uppstå av eventuella realisationsvinster. Därefter sker en värdeöverföring via utdelning motsvarande beloppet mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde. Se tabell nedan.

2018-04-23

<small>(belopp i mnkr)</small>			
Skattemässigt restvärde	2,4	Bokföringsmässigt restvärde	3,9
Ersättning upplösen gemensamhetsanläggning (GA)	30,0	Ersättning upplösen GA	30,0
Nytt skattemässigt restvärde	32,4	Nytt bokföringsmässigt restvärde	33,9
Marknadsvärde 2018-03-15	90,0	Försäljningspris	32,4
		Realisationsresultat	-1,5
Skillnad mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde (förelslagen utdelning fr db)	57,6		
		Realisationsresultat	-1,5
		Utdelning	57,6
		Faktiskt resultat	56,1

Affären beräknas, förutom det faktiska resultatet om 56,1 mnkr, ge ett årligt ekonomiskt bortfall om ca 1,9 mnkr utifrån nedanstående sammanställning.

Nuvarande driftnetto per år **3,6 mnkr**

Nytt indirekt driftnetto per år **1,7 mnkr**

Netto Realisationsförlust 1,5 mnkr + Utdelning 57,6 mnkr

Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 3,0%)

Netto	-1,9 mnkr
--------------	------------------

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Vi ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring en överlåtelse.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 3:10)

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