

Ärende: Firmateckning

Förslag till beslut:

Styrelsen beslutar att

Firman tecknas förutom av styrelsen av Cecilia Magnusson, Birgitta Ling Fransson, Ronnie Ljungh och Elvir Dzanic två i förening.

Dessutom har VD enligt 8 kap §36 i aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Bilaga 6

2021-03-12

Ärende – VD kommentarer

Bolaget gör bedömningen att handlingen kan innehålla uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Handlingen publiceras därför inte.

Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till diarie@portgot.se

Styrelsemöte 2021-03-12

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 20210302

Handläggare: Helena Forslund
Telefon: 031-3687576
E-post: helena.forslund@portgot.se

Ärende: Hemställan om tillskapande av joint venture under Göteborgs Hamn för utveckling av logistikfastigheter

Förslag till beslut

Styrelsen i Göteborgs Hamn AB beslutar att:

1. Godkänna principiellt förslag om Göteborgs Hamn AB:s organisation, inriktning och struktur för bildande av gemensam bolagskoncern i form av en joint venture med en privat aktör, i enlighet med detta tjänsteutlåtande inklusive bilaga.
2. Teckna aktieköpeavtal i samband med bildandet av bolagskoncernen samt för att överföra markägandet från Scandinavian Distripoint AB till bolagskoncernen.
3. Förvärva det antal lagerbolag som bedöms nödvändiga för genomförande av bildandet av en gemensam bolagskoncern i form av en joint venture, enligt detta tjänsteutlåtande inklusive bilaga.
4. Godkänna att styrelserna i gemensamägda joint venture-bolaget samt dotterbolag, till den del styrelsen ska bestå av ledamöter som representerar Göteborgs Hamns ägarandel, utgörs av tjänstemän anställda inom Göteborgs Stads bolagskoncern.
5. Återkomma till kommunfullmäktige med förslag på styrelseledamöter i enlighet med ovanstående beslutspunkt.
6. Återkomma med slutligt förslag på aktieägaravtal och bolagsordning för det samägda joint venture-bolaget samt bolagsordningar för dotterbolag inom den gemensamma bolagskoncernen, för att inhämta kommunfullmäktiges fastställande i enlighet med kommunallagen 10 kap. 4 §.
7. Översända förslagen i punkterna 1–4 till kommunfullmäktige för ställningstagande.
8. **Förklara beslutet i denna paragraf omedelbart justerat.**

Sammanfattning

Göteborgs Hamn AB (GHAB) önskar ingå ett s.k. joint venture (JV)¹ med ett privat fastighetsbolag i syfte att uppföra logistikfastigheter på delar av den mark i Halvorsäng som i dag ägs av Scandinavian Distripoint AB. Scandinavian Distripoint AB är ett helägt dotterbolag till GHAB. GHAB har utrett och utvärderat olika scenarion av alternativa projektmodeller för att hantera marken. Förordad strategi är alternativ 1.

1. Utveckling av marken genom ett joint venture med ett etablerat fastighetsbolag
2. Bygga, äga, hyra ut i egen regi

Det föreslagna alternativet att utveckla marken i form av ett JV innebär GHAB avser att tillsammans med ett väletablerat exploateringsbolag, bilda ett nystartat bolag ("JV-bolaget") med 50/50 ägande. GHAB:s insats i JV-koncernen är att (via Scandinavian Distripoint AB) tillföra marken och den privata partnern ska tillskjuta medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken, samt att ansvara för exploatering och byggnation samt förse lokalerna med hyresgäster. Syftet med denna form av samarbete är en hög exploateringstakt med målet om ett färdigutvecklat område inom fem år. JV-bolaget ska äga och förvalta logistikbyggnaderna som långsiktig ägare.

Den förordade strategin med att bygga och hyra ut genom ett samarbete med ett fastighetsbolag genom ett joint venture baserar sig på möjligheterna att 1) säkra rådighet, 2) säkra största möjliga avkastning på tillgången mot bakgrund av hög efterfrågan och en bedömd låg risk, samt 3) en snabb utveckling av färdiga logistikbyggnader med mervärde för staden och regionen i form av tillskapande av en betydande mängd nya arbets-tillfällen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Göteborgs Hamn AB arbetar i alla avseende för att förverkliga kommunfullmäktiges inriktning att minska lån och på så vis skapa utrymme för andra prioriterade investeringar i bolaget, Stadshuskoncernen eller Kommunkoncernen.

I ett joint venture partnerskap blir GHAB:s ny-investeringar enkelt uttryckt lägre eftersom bolaget "investerar sin mark" till ett överenskommet värde. Joint venture partnern investerar därefter motsvarande i att bygga logistikfastigheter och om det uppstår en differens så delar parterna på denna kostnad. GHAB och joint venture partnern delar därefter på framtida kassaflöden.

I Egen regi använder GHAB förstås också sin befintliga mark men bygger allting själv, därav uppstår en stor investeringskostnad och ett upplåningsbehov. I detta alternativ behåller Göteborgs Hamn AB 100% av framtida kassaflöden. I bilagan " Beslutsunderlag principbeslut Halvorsäng" görs en ekonomisk jämförelse mellan en utveckling av tomterna C1-C2-A1 på Halvorsäng i ett joint venture partnerskap respektive att bygga i egen regi.

¹ Termen joint venture är vedertagen såväl internationellt som nationellt. Exempel på synonyma svenska termer är samriskföretag, samarbetsbolag, konsortier och gemensamt företag. Ett joint venture kan drivas i olika civilrättsliga former som t.ex. enkelt bolag, handelsbolag, aktiebolag. Gemensamt för alla joint venture är att två eller flera samägare är bundna av ett avtal om samarbete och att samägarna genom avtal utövar det bestämmande inflytandet.

En översiktlig sammanfattning av jämförelse av ekonomin i alternativet utveckla tomt C1-C2-A1 i *joint venture* form respektive att bygga i egen regi framgår i följande tabell:

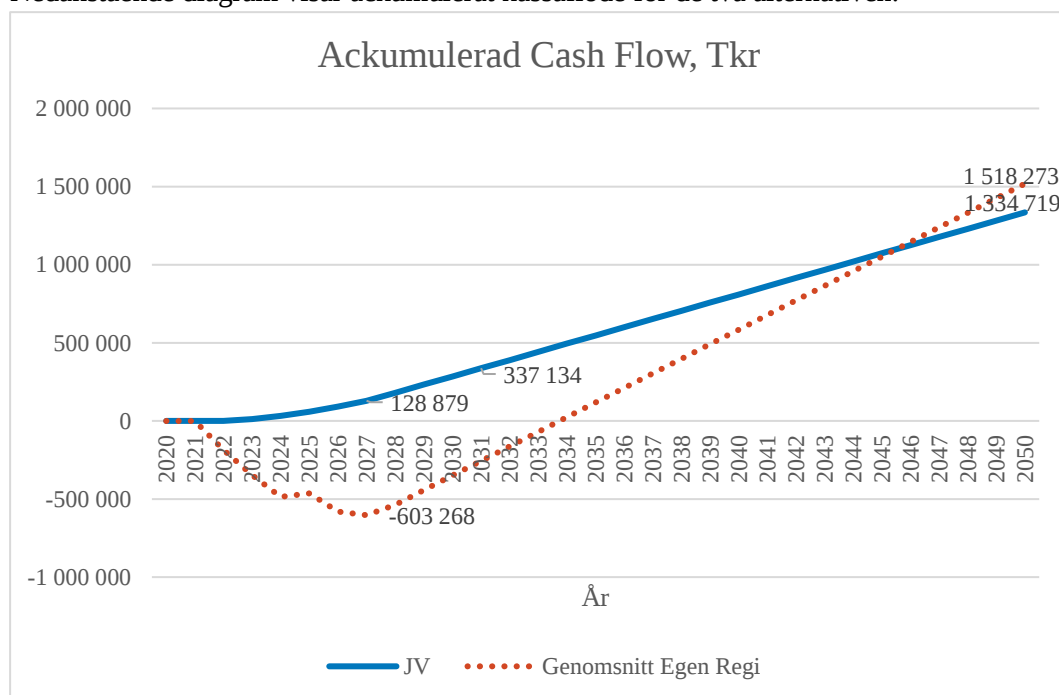
Miljoner Kronor	Vald JV-partner	Genomsnitt Egen regi	Skillnad (JV-Egen)
Investering Nominellt	6	871	-866
Nettonuvärde	608	454	154
Antal år till investering återbetald (nominellt)	3	15	-12

Med investeringar avses nyinvesteringar, dvs det som belastar GHAB:s kassaflöde och påverkar upplåningsbehovet. I kalkylen har en diskonteringsränta på 7% använts för beräkningar av nuvärde. Kalkylen omfattar 20 års prognos av kassaflöden samt ett restvärde fr.o.m. år 21 och framåt. Nuvärde är det beräknade värdet av en investerings framtida kassaflöde, diskonterat med hänsyn till en given kalkylräntesats (dvs 7%). Nettonuvärde är differensen mellan nuvärde av framtida kassaflöden och investeringskostnad. Ett positiv kassaflöde uppstår direkt vid uthyrning medan det dröjer cirka 15 år i egen regi scenariot för att nå återbetalning.

I bilagan återfinns en mer detaljerad jämförelse med angivna antaganden och förklaring av nyckeltal.

Akkumulerat Kassaflöde över tid och lånebehov

Nedanstående diagram visar ackumulerat kassaflöde för de två alternativen.



Skillnaden är som störst år 2027 då JV-alternativet har genererat ett positivt kassaflöde på 129 Mkr medan egen regi alternativet har ett negativt kassaflöde på 603 Mkr.

Skillnaden är således 732 Mkr vilket alltså är skillnaden i lånebehov för GHAB fram till år 2027.

Joint venture-alternativet genererar ett positivt kassaflöde på 337 Mkr under de närmaste tio åren och detta kan således exempelvis finansiera en järnvägsterminal på den helägda B-tomten (hållbar tillväxt med gods över kaj och miljövänliga transporter).

För egen regi alternativet dröjer det fram till år 2034 innan det ackumulerade nominella kassaflödet har blivit positivt.

Det ackumulerade kassaflödet är bättre för JV alternativet fram till år 2046 då egen regi alternativet ”har kommit ikapp” och går om JV alternativet.

Bolagets ekonomiska bedömning efter jämförelse

Som framgår av kalkylerna i bilagan ”Beslutsunderlag principbeslut Halvorsäng” så är GHAB:s bedömning att utveckling av tomterna C1-C2-A1 på Halvorsäng i joint venture partnerskap är det alternativ som bäst uppfyller kommunfullmäktiges inriktning eftersom:

- 1) Investeringen och därmed lånebehovet är minimalt jämfört med att bygga själv. Fram till slutet av år 2027 är nettolånebehovet cirka 730 Mkr lägre för hamnen med JV alternativet (v.v. se graf ovan).
- 2) Nettonuvärdet är signifikativt högre än i egen regi alternativet.
- 3) Ett positiv kassaflöde uppstår direkt vid uthyrning medan det dröjer cirka 15 år i egen regi scenarier för att nå återbetalning.
- 4) Det ackumulerade kassaflödet är bättre för JV alternativet fram till år 2046 då egen regi alternativet ”har kommit ikapp” och går om JV alternativet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Genom en utveckling av Halvorsäng i ett JV-bolag säkerställer GHAB rådigheten över att utvecklingen sker på ett klimat- och miljömässigt sätt. I arbetet med att hitta en partner för bildande av joint venture har partnersns miljöarbete varit en tungt vägande faktor. Vi har ställt krav på att det framtida JV-bolaget ska ha en nollvision för utsläpp av koldioxid under både bygg- och driftsfasen, solceller på taken och infrastruktur för en helt eldriven lastbilsflotta. Detta för att möta upp GHAB:s och Stadens mål i miljöarbetet. Viktigt ur miljösynpunkt är också att minska onödiga transporter vilket gör det angeläget att Halvorsäng verkligen används för logistik kopplat till hamnen vilket gynnar både miljö och ekonomi. Detta innebär även att logistikfastigheterna på Halvorsäng kan inkorporeras i de övergripande klimat- och miljöprojekt som GHAB genomför och planerar gällande landtransporter och alternativa bränslen samt ökad fyllnadsgrad.

När detaljplanen togs fram för Halvorsäng hanterades en rad olika frågor rörande befintliga naturmiljöer och hur den framtida exploateringen skulle komma att påverka dessa. En artskyddsdispens är beviljad för mindre hackspett och hasselsnok. Inventeringar har gjorts regelbundet utan att hitta några individer i aktuellt område. Ett villkor för artskyddsdispensen är att minst två hektar grönytor anläggs inom kvartersmarken vid exploateringen.

Bedömning ur social dimension

Den förordade strategin med att bygga och hyra ut genom ett samarbete med ett fastighetsbolag genom ett joint venture baserar sig på möjligheterna att säkra rådighet, säkra största möjliga avkastning på tillgången mot bakgrund av hög efterfrågan och en bedömd låg risk, samt en snabb utveckling av färdiga logistikbyggnader med mervärde för staden och regionen i form av tillskapande av en betydande mängd nya arbetstillfällen. En snabb etablering av logistikverksamhet bidrar till att nya jobbtillfällen skapas och då främst bra instegsjobb till unga och övriga nya på arbetsmarknaden. En logistiketablering för e-handel om ca 30 000 kvm sysselsätter omkring 150–200 personer vilket medför att ett fullt utbyggt Halvorsäng kommer skapa mer än 700 arbetstillfällen. Arbetsmarknaden är just nu ansträngd där arbetslösheten är på en rekordhög nivå.

Samverkan

Samverkan har inte bedömts vara aktuell då de tillkommande bolagen inte ska ha anställda.

Bilagor

1. Beslutsunderlag principbeslut Halvorsäng

Ärendet

Ärendet avser principiellt beslut för GHAB att ingå ett joint venture med privat bolag för utveckling av marken på Halvorsäng. GHAB har i detta ärende utrett och utvärderat förutsättningarna och fördelarna med den föreslagna formen för utveckling av Halvorsäng, vilka redovisas nedan samt i närmare detalj i bilaga 1 till detta tjänsteutlåtande. Ärendet innehåller också en beskrivning av de alternativa lösningar som har utretts och utvärderats.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

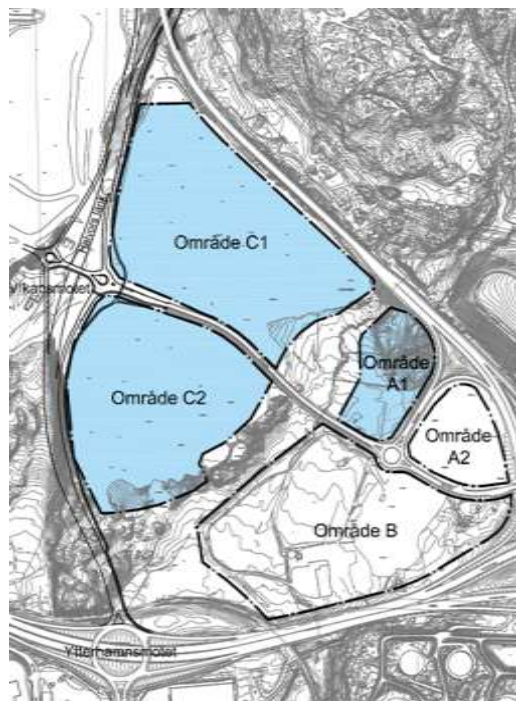
Under hösten 2018 fattade kommunfullmäktige, utifrån en hemställan från GHAB, beslut om ett principiellt ställningstagande gällande GHAB:s strategi för logistikfastigheter samt ändringar i ägardirektivet. Följande skrivning lades till: *"Göteborgs Hamn AB ska ansvara för att bygga, äga och förvalta/hyra ut logistikfastigheter till hamnanknuten verksamhet."*

I budgeten för Göteborgs Stad 2019 gavs Stadshus AB i uppdrag att minska belåningsgraden, och minska riskexponeringen inom Staden genom att förbereda försäljning av mark och fastighetsinnehav. Genom ett beslut i Stadshus AB i april 2020 avskrevs försäljning och GHAB fick i uppdrag att göra fördjupade utredningar för respektive tomt för att utröna hur utvecklingen bäst ska genomföras.

GHAB har under 2020 genomfört ovan nämnda fördjupade utredningar och en utveckling av Halvorsäng, enligt förordat alternativ, bedöms kunna möta bolagets mål att säkra och utveckla godsflöden till ett signifikativt lägre investerings- och lånebehov jämfört med bolagets ursprungliga strategi om att själv bygga och förvalta lagerbyggnader. Samtidigt bedöms bolaget fortfarande säkra ett netto-nuvarde som långsiktigt är bättre jämfört med en avyttring av fastigheterna, eftersom joint venture-alternativet väntas generera ett rörelseresultat med bibehållen rådighet som garanterar volym över kaj för Göteborgs Hamn.

Halvorsäng består av fem tomter kallade A1, A2, B, C1 och C2. Tomterna A2 och B avser GHAB fortsätta att äga till 100%. A2 arrenderas idag ut och där finns en drivmedelsstation samt säkra uppställningsplatser för yrkeschaufförer. Tomt B är ännu inte exploaterad men är värdefull för GHAB:s framtida verksamhet då den kan järnvägsanslutas.

Utveckling av tomterna A1, C1 och C2 är det som hanteras i detta ärende.



Alternativa former för utveckling av Halvorsäng

GHAB har i underlaget till detta tjänsteutlåtande utrett och utvärderat olika scenarion av alternativa projektmodeller för att hantera marken. Förordad strategi är alternativ 1.

1. Utveckling av marken genom ett joint venture med ett etablerat fastighetsbolag
2. Bygga, äga, hyra ut i egen regi

Utveckling genom ett Joint Venture

En utveckling av Halvorsäng (bygga och hyra ut logistiklokaler) bedöms ske bäst genom ett s.k. joint venture med ett privat exploateringsbolag. I korthet innebär detta att GHAB tillsammans med ett väletablerat exploateringsbolag, bildar ett nystartat joint venture-bolag ("JV-bolaget") med 50/50 ägande samt, ytterligare några dotterbolag som i sin tur ägs av JV-bolaget. GHAB:s insats föreslås bli marken och joint venture-partners insats består i att tillskjuta medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken.

Partnerns roll i bolaget är att hyra ut och projektleda exploateringen. ~~Bolaget kapitaliseras med 30–35% eget kapital.~~ Den föreslagna bolagsstrukturen beskrivs närmare nedan.

Fördelar med ett joint venture

Fördelar med denna form av samarbete är en hög exploateringstakt med målet om ett färdigutvecklat område inom 5 år. JV-bolaget ska äga och förvalta logistikbyggnaderna som långsiktig ägare och parterna i JV-bolaget har således inte en exitstrategi inom en given tidsperiod.

GHAB:s bedömning att utveckling av Halvorsäng i joint venture partnerskap är det alternativ som dels bäst uppfyller kommunfullmäktiges inriktning, dels stärker GHAB och godsnavet som helhet:

- 1) Investeringen och därmed lånebehovet är minimalt jämfört med att bygga själv. Fram till slutet av år 2027 är nettolånebehovet 730 Mkr lägre för hamnen med JV alternativet.
- 2) Nettonuvärdet är signifikativt högre än i egen regi alternativet.
- 3) Ett positivt kassaflöde uppstår direkt vid uthyrning medan det dröjer cirka 15 år i egen regi scenarier för att nå återbetalning.
- 4) Det ackumulerade kassaflödet är bättre för JV alternativet fram till år 2046 då egen regi alternativet "har kommit ikapp" och går om JV alternativet.

Sammanfattningsvis kommer marken på Halvorsäng i ett joint venture generera intäkter, arbetstillfällen och bidra till volym över kaj. GHAB kommer behålla långsiktig rådighet över marken samtidigt som bolaget får tillgång till partners kompetens avseende att uppföra, marknadsföra och drifta logistikfastigheter.

Hantering av risker med ett JV

Vid tillskapandet av en gemensam bolagsstruktur i joint venture-format utgör aktieägaravtalet, tillsammans med bolagsordningen de viktigaste styrmedlen för ägarna. De risker som framförallt kännetecknar ett joint venture-samarbete är otydligheter rörande beslutsförmåga för bolaget i förhållande till sina ägare, kulturkrockar i form av ledarskapsstilar för nyckelpersoner /styrelse, hantering av situationer där enighet vid beslut inte kan uppnås, otydlighet kring eventuella skyldigheter att tillskjuta kapital, samt effekter av upplösning eller inträde av ny aktieägare i det gemensamma bolaget.

De potentiella risker som kan uppstå i ett sådant samarbete hanteras genom ett mycket genomarbetat aktieägaravtal, som skyddar såväl GHAB:s som stadens långsiktiga intressen. För GHAB bedöms i första hand fortsatt rådighet av marken vara en av de viktigare frågorna. GHAB kommer därför tillse att det finns en exit-strategi där det ska beredas möjlighet att behålla hela eller delar av marken i kommunal ägo för det fall att bolaget löses upp. Den joint venture-partner som GHAB väljer att inleda beskrivet samarbete med är utvalt efter en noggrann utvärdering och det ligger i GHAB:s intresse att skydda partnerskapet mot utomstående ägare. Detta löses genom att skriva in förbud mot försäljning av aktier till utomstående, genom såväl så kallade förköps- och hembudsklausuler, såväl i aktieägaravtal som bolagsordning. Aktieägaravtalet kommer även att innehålla detaljerade beskrivningar av sådana beslut som anses utgöra sådana viktiga beslut där enighet krävs i såväl styrelse som på ägarnivå, samt regleringar kring parternas gemensamma ekonomiska åtaganden.

Som beskrivits ovan har under hösten 2020 och i början av 2021 företags ett flertal möten med den tänkta partnern i syfte att diskutera ovanstående riskmoment. Det aktuella företags nyckelpersoner är väl informerade om de förutsättningar som gäller, dels för den marknad och regelverk inom vilket kommunala bolag verkar på, dels GHAB:s långsiktiga målsättningar och syfte med utveckling av marken. Parterna har på ett tidigt stadie därför tagit upp konkreta frågor rörande beslutsfattande, ekonomiska åtaganden och övriga frågor som ska hanteras via aktieägaravtalet.

Bolagets bedömning är också att de fördelarna, framförallt ekonomiska och den snabba utvecklingstaktens positiva effekter på såväl godsnavet som genom tillskapande av många arbetstillfällen, överväger ovan beskrivna risker med ett samarbete i joint-venture form.

Utveckling i egen regi

Att utveckla i egen regi innebär att GHAB projektleder och med hjälp av erfarna byggprojektledare samt, vid behov, mäklare driver utvecklingen. Första alternativet är att köpa en helhetslösning från ett och samma bolag. De skulle ta på sig att sköta hela utvecklingen, allt från att sälja in området till potentiella hyresgäster, kontraktsskrivning, byggnation, kvalitetssäkring mm. Som betalning får de till exempel en procentsats på projektvinsten som skulle betalas ut när första hyran är betald av en hyresgäst. Betalningsmodellen kan se lite olika ut men kutym i branschen är enligt givet exempel. Andra alternativet är en kombination av mäklare som skulle sälja in området till potentiella hyresgäster samt ett eller flera bolag som projektleder, byggleder, kvalitets-säkrar mm. Här skulle GHAB sitta med som spindel i nätet och koordinera arbetet genom en övergripande projektledning.

En fördel med att utveckla Halvorsäng i egen regi, genom något av de ovan beskriva tillvägagångssätten, är att hela vinsten tillfaller GHAB, som kan se ett långsiktigt kassaflöde. GHAB och Staden behåller fullständig kontroll och rådighet över marken och kan, i den mån marknaden tillåter, styra helt över de kunder som vill hyra fastigheter på området.

Då GHAB förordar utveckling genom joint venture redovisas det alternativet vidare nedan. Mer omfattande information om alternativet utveckling i egen regi finns att läsa i p. 4 i bilaga 1.

Val av JV-partner

Under hösten 2020 upprättades en förfrågan som skickades ut till fem utvalda bolag. Urvalskriterierna vid val av bolagen var att det ska vara en långsiktig partner med brett kontaktnät och god kännedom om den svenska logistikmarknaden. Av de fem tackade två nej, två svarade och den femte återkom med förslag om ett joint venture bestående av tre parter.

Projektet utvärderade de inkomna alternativ utifrån faktorer som ägande/struktur, erfarenhet, ekonomi och miljö där ekonomi bedömdes vara den tyngst vägande faktorn.

De tre anbud som inkommit har utvärderats mot ovan angivna faktorer. Den aktör som efter utvärdering av anbud valts ut gav ett ekonomiskt mer fördelaktigt anbud än de övriga. Aktören har också visat på erfarenheter gällande arbete med kommunala bolag och därmed en ökad insikt i frågor som blir aktuella när ett privat och ett kommunalt bolag går samman i joint venture. I syfte att kunna arbeta vidare utifrån de villkor som

aktören har givit i sitt anbud har GHAB och aktören träffat en **avsiktsförklaring** (s.k. LOI) där aktören förbinder sig till villkor de lämnat i sitt anbud under de fortsatta förhandlingarna, och det en förutsättning för att GHAB ska gå vidare med densamma. LOI:t är villkorat av att detta principbeslut godkänns av kommunfullmäktige.

Bolagsstrukturen för ett joint venture

Det förslag på bolagsstruktur som GHAB hemställer till kommunfullmäktige att godkänna bygger på **de principer som beskrivs nedan. De olika stegen för att inrätta bolagsstrukturen och exakt i vilka steg bolaget finansieras är fortfarande under utredning, i ett relativt tidigt stadiet. Den beskrivna ordningen för att uppnå själva bolagsstrukturen är därför i viss mån preliminär. De grundläggande förutsättningarna ska dock inte förändras; dvs att bolaget långsiktigt ska ägas till lika delar av parterna, att GHAB tillskjuter marken och JV-parten tillskjuter medel motsvarande markens värde och ansvarar för exploateringen.** GHAB avser att tillsammans med ett den tilltänkta JV-partnern bilda ett nystartat bolag ("JV-bolaget") med 50/50 ägande. JV-bolaget bildar i sin tur Holdingbolaget. Holdingbolaget bildar i sin tur ett eller flera aktiebolag (Fastighetsbolaget/n). Motivet till en sådan struktur förklaras längre ned. GHAB:s insats föreslås bli marken och joint venture-partnerns insats består i att tillskjuta medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken. Partnerns roll i bolaget är att hyra ut och projektleda exploateringen. **Bolaget kapitaliseras med 30–35% eget kapital.** Syftet med denna form av samarbete är en hög exploateringstakt med målet om ett färdigutvecklat område inom 5 år. JV-bolaget ska äga och förvalta logistikbyggnaderna som långsiktig ägare och parterna i JV-bolaget har således inte en exitstrategi inom en given tidsperiod.

Det ska här noteras att en liknande bolagsstruktur som beskrivs i nedanstående stycken skulle behöva upprättas av även för det fall att GHAB istället skulle utveckla marken på Halvorsäng i egen regi, av samma skäl som beskrivs nedan. De beskrivna åtgärderna gällande behovet av att bilda nya bolag, eller antalet bolag, skulle därför inte skilja sig nämnvärt mellan de två olika alternativen utveckla genom JV och utveckla i egen regi.

Vid byggande och förvaltande av fastigheter i bolag kan aktierna av sådana bolag drabbas av s.k. byggmästarsmitta. Direkt ägda fastigheter eller andelar i ett fastighetsägande bolag är under sådana förutsättningar som utgångspunkt att anse som lagertillgångar (27 kap. 6 § inkomstskattelagen) och blir då s.k. "byggmästarsmittade". Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheter i bolagsform finns en risk att aktier i dotterbolag därmed hamnar i en ogynnsam skattesituation och att resultatöverföringar och skattedisponeringar inte kan hanteras på ett optimalt sätt vid sådan försäljning. Det kan i sin tur även påverka övriga fastigheter inom Bolagskoncernen.

Den skattemässiga utredningen är gjord i ett tidigt skede och utgår ifrån att marken i Halvorsäng idag består av en enda fastighet. Den slutliga utformningen av bolagskoncernen måste bestämmas efter ytterligare utredning och i samförstånd med JV-partnern. Vanligt är att det bildas en fastighet för varje byggnad som sedan läggs in i ett bolag. På så sätt innehåller varje bolag en fastighet vilket kan ha skattemässiga fördelar och underlätta vid till exempel en försäljning. Här ser GHAB dock fastighetsinnehavet som mycket långsiktigt vilket medför att en annan fastighetspaketering kan lämpa sig bättre. Det kan alltså bli aktuellt att bilda några fastighetsbolag direkt under holdingbolaget. Eftersom den exakta avgränsningen för sådan avstyckning inte är fullt

utredd kan GHAB idag inte säga exakt hur många sådana passiva fastighetsbolag som lämpligen bildas, det rör sig dock om ett begränsat antal och hemställan ska därför inte tolkas som en behörighet för JV-koncernen att bilda ytterligare bolag för annat än det nu beskrivna ändamålet.

Samarbetsformer och styrning av JV-bolaget

Joint venture-bolaget föreslås styras av en styrelse om 4–6 ledamöter, där vardera parten utser lika antal ledamöter. Bolaget kommer inte att ha några anställda utan vardera ägare inhämtar resurser från respektive organisation i den utsträckning som behövs. På så sätt förväntas styrningen ske effektivt och med korta beslutsvägar, vilket bedöms gynna en öppen kommunikation och i förlängningen ett nära och gynnsamt arbetsklimat. Förslagsvis är styrelserna i underliggande dotterbolag (Holdingbolaget och Fastighetsbolaget/n) identiska med styrelsen i JV-bolaget.

Utgångspunkten är att JV-bolaget inte ska ha några anställda utan styrs av en sakkunnig styrelse, där ytterligare kompetens och resurser inhämtas från respektive parts egna organisationer. Utifrån karaktären på arbetet i detta projekt bedöms det som fördelaktigt att ha en tjänstemannastyrelse. För att kunna hålla den höga takten av utvecklingen som GHAB har föresatt sig krävs gedigen sakkunskap inom fastighetsutveckling av logistikmark. Styrelsen kommer vara en arbetande styrelse löpande beslut och ställningstagande i stort och smått vilket ställer stora krav på att ledamöterna har sakkunskap och är i detalj insatt i projektet. När joint-venture-bolaget går in i en mer förvaltande roll, av ett fullt utbyggt Halvorsäng, kan frågan eventuellt omvärderas. Lösningen med en tjänstemannastyrelse är inte obekant inom Göteborgs Stad. Två av dotterbolagens styrelser inom Framtiden-koncernen har bemannats av icke politiskt förtroendevalda i kombination med tjänstemän som har sin anställning i moderbolaget (Störningsjouren och Gårdstensbostäder) och en dotterbolagsstyrelse bemannas enbart med tjänstemän som har sin anställning på moderbolaget och systerbolagen inom Framtiden-koncernen (Framtiden Byggutveckling AB. Motsvarande lösning bedöms därför vara motiverad i nu aktuellt ärende.

Parternas samarbete regleras genom ett aktieägaravtal (som tecknas mellan ägarna GHAB och JV-partnern). Aktieägaravtalet kommer att bygga på ett antal grundprinciper:

- Joint venture-bolagets aktier ägs till lika delar
- GHAB:s insats består av marken
- Joint venture-partnerns tillskott består av medel motsvarande marknadsvärdet på marken
- Ytterligare tillkommande behov av insatser
- Ekonomisk fördelning efter de ursprungliga insatserna
- Ägarna ska bära samma risker och åtnjuta samma fördelar
- Krav på enighet mellan aktieägarna i vissa viktigare beslut (såsom tex fastställande av årsredovisning eller koncernredovisning, vinstöverföring, ej avdragsgilla koncernbidrag, ändring av aktiekapital samt frivillig likvidation.)
- Styrelsen består av 4–6 ledamöter, varje delägare utser lika många ledamöter
- GHAB utser styrelseordförande och JV-partnern utser VD. Ordföranden har inte utslagsröst eftersom samarbetet bygger på ett 50/50-ägan.
- Deadlock -lösningar (hur parterna ska lösa situationer då beslut inte kan fattas pga. överenskomna rösträtsregler)

- Ledamöterna och eventuella suppleanter ska vara sakkunniga och ha möjlighet att prioritera styrelsearbetet
- Förbud mot försäljning av aktierna till någon extern part, såväl offentlig som privat.
- JV-bolaget ska tillse att kommunfullmäktige får ta ställning till frågor av principiell beskaffenhet.
- **Principer för löpande (förslagsvis kvartalsvis) återrapportering till ägarstyrelserna gällande ekonomisk uppföljning, väsentliga händelser i bolaget.**
- **För avvikelser i marken som JV-partnern inte med fog kunnat förvänta sig utifrån markens beskaffenhet, ska GHAB bekosta sådana åtgärder som är nödvändiga för att genomföra exploateringen. Eventuella kostnader för åtgärdande av sådana avvikelser som skäligen borde förväntats av JV-partnern, ska tas gemensamt i JV-bolaget.**

Aktieägaravtalet måste utarbetas gemensamt av GHAB och JV-partnern och korrelera med den affärsplan som också ska tas fram för bolaget. GHAB avser därför att återkomma till kommunfullmäktige för ställningstagande avseende slutlig utformning av aktieägaravtalet.

För samtliga bolag som inrättas enligt föreslagen koncernstruktur ovan ska kommunfullmäktige fastställa bolagsordningar för respektive bolag. GHAB ska i utformningen av dessa tillse att bolagsordningarna följer följande ramar och att det i dessa anges att:

- JV-bolagets bolagsordning ska innehålla en verksamhetsbeskrivning där som innebär att bolaget ska direkt, genom innehav av aktier och andelar i andra företag, ha till föremål för sin verksamhet att bedriva och utveckla logistikfastigheter samt att bedriva därmed förenlig verksamhet och fullgöra uppgifter med anknytning härtill.
- Bolagen ska bedrivas på affärsmässiga grunder.
- Revisorer
- Antal ledamöter ska uppgå till 4–6 stycken
- Inget tillträde av ny aktieägare utan KF-beslut
- Överlåtelseförbud (**bestämmelse som begränsar aktieägares rätt att sälja aktierna till någon extern part**)
- Hembudsklausul (**bestämmelsen ger ytterligare skydd för det fall att någon av parterna skulle bryta mot överlåtelseförbudet. Skulle sådan otillåten överlåtelse trots allt ske, är den tredje part som köpt aktierna skyldig att upplåta dem för försäljning till den part som fortfarande har kvar samtliga sina aktier.**)

JV-bolagets förhållande till kommunalrättsliga regler och principer samt offentlighets- och sekretesslagen

Enligt kommunallagen (KL) är det möjligt att lämna över en kommunal angelägenhet till ett delägt kommunalt bolag. Det finns inget hinder mot att ett sådant deläggande görs med ett privat bolag. Kommunallagen 10 kap. 4 § föreskriver att innan skötseln av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett delägt kommunalt bolag, ska fullmäktige se till att bolaget blir bundet av de villkor som avses i 10 kap. 3 § KL i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt. Viktigt här är att notera att det inte är möjligt att ge fullmäktige samma inflytande som för de helägda bolagen, då denna typ av bolag verkar i en annan kontext än de rent kommunalägda. Genom de föreslagna principerna för hur JV-bolaget ska styras bedöms

kriterierna i 10 kap. 3 § KL beaktas i sådan utsträckning som är rimligt utifrån ägarandelar och bolagens verksamhet.

Offentlighets- och sekretesslagen är tillämplig på alla av kommunens bolag där kommunen utövar ett rättsligt bestämmande inflytande. Kommunen ska anses utöva ett rättsligt bestämmande inflytande om den ensam eller tillsammans äger aktier i ett aktiebolag eller andelar i en ekonomisk förening med mer än hälften av samtliga röster i bolaget eller föreningen eller på något annat sätt förfogar över så många röster i bolaget eller föreningen eller, har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i styrelsen för ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse.

Det tänkta joint venture-bolaget ska ägas till lika delar av GHAB och den privata aktören, dvs till hälften. Båda parter ska äga rätt att utse lika antal styrelseledamöter i bolaget/n. Mot denna bakgrund kommer kommunen inte att äga mer än hälften av rösterna eller ha rätt att utse mer än hälften av ledamöterna. Bedömningen blir därför att bolaget samt underliggande dotterbolag inte kommer att omfattas av offentlighetsprincipen. Bolaget ska dock, i den mån det är möjligt med beaktande av eget, samt tredje mans skäliga behov av sekretess, iakttäta öppenhet vad avser handlingar och information som finns hos bolaget.

Den föreslagna bolagsstrukturen och styrningen av densamma bedöms enligt GHAB vara utformad på så sätt att kommunstyrelsen kommer att erhålla den insyn som kommunallagens bestämmelser kräver. Vidare hindrar inte den omständigheten att bolaget inte omfattas av offentlighetsprincipen ägarna att utöva sin ägarstyrning. **Ägaren ska givetvis ha insyn och möjlighet att följa upp bolagets verksamhet som ägaren kräver. Aktieägaravtalet ska därför innehålla principer för bolagets skyldigheter att löpande återrapportera till ägarbolagens styrelser om bolagets ekonomi och andra väsentliga händelser.**

Kommunala styrdokument

I Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning anges att för de av staden delägda bolag ska, med beaktande av kommunallagen samt aktiebolagslagen, så långt möjligt stadens inflytande som delägare säkerställas i aktieägaravtal och ägardirektiv. Formerna för hur ägandet ska utövas och hur ägardialogen ska genomföras med de delägda bolagen ska regleras i respektive aktieägaravtal (eller motsvarande) för bolaget. Med hänsyn till att det gemensamägda bolaget kommer att ha såväl en privat ägare som en kommunal måste hänsyn tas till att viss anpassning måste ske av vilka riktlinjer och policys som bör antas i joint venture-bolaget, då den privata parten i sin tur kan vara styrd av andra regelverk och policys. Stadens riktlinjer är i många fall bindande för de delägda bolagen dock inte för de delägda bolagen, som dock rekommenderas att tillämpa ett flertal av dem.

Utgångspunkten för joint venture-bolaget ska därför vara att styrelsen ska verka för att de riktlinjer och policys som är tillämpliga i detta bolag ska implementeras i bolaget. Eftersom implementering sker på styrelsenivå bedömer GHAB att detta är en fråga som kan hanteras parterna emellan och inte behöver tas in i dokument som fastställs eller beslutas av kommunfullmäktige.

Övrig juridisk utredning

Oavsett om utveckling av Halvorsäng sker i joint venture eller egen regi behöver bolaget ta hänsyn till regler bl.a. konkurrenslagen och regler om statsstöd samt upphandlingslagstiftningen.

Då GHAB förordar utveckling genom joint venture redovisas mer omfattande om de regler som blir aktuella för detta alternativ, i bilaga 1.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning att utveckling av marken i första hand bör ske genom ett joint venture med ett etablerat fastighetsbolag bygger på möjligheterna att 1) säkra rådighet, 2) säkra största möjliga avkastning på tillgången mot bakgrund av hög efterfrågan och en bedömd låg risk, samt 3) en snabb utveckling av färdiga logistikbyggnader med mervärde för staden och regionen i form av tillskapande av en betydande mängd nya arbets-tillfällen. Samtliga skäl redovisas utförligare närmare nedan, samt på ytterligare detaljnivå i bilagan.

Stärkt godsnav

Att etablera logistikverksamhet i ett mycket hamnnära läge ligger helt i linje med GHAB:s vision att vara världens mest konkurrenskraftiga hamn. Många av de stora hamnarna i Europa som konkurrerar har just hamnnära logistikområden som en del av utbudet. Genom utvecklingen av Halvorsäng kommer även GHAB kunna erbjuda detta och på så sätt öka i konkurrenskraft. Genom att ta in en erfaren och etablerad aktör som partner kommer bolaget att få möjlighet att stärka godsnavet med en snabb och effektiv utveckling av området utan att behöva utöka den befintliga organisationen. Vidare får GHAB snabb tillgång till detta bolags erfarenhet, kontaktnät och resurser vilket bidrar till en effektiv utveckling av området. Genom ett sådant partnerskap möjliggörs för GHAB att snabbt anpassa sin byggnation till marknaden och risken att gå miste om kunder på grund av en betydligt lägre utvecklingstakt minskar. Halvorsängs unika läge gör det till ett premiumläge som är mycket värt för de kunder som gynnas av det korta avståndet till kajkanten.

Delad risk

Trots att ingen byggnation kommer att ske på spekulatör är den här typen av utbyggnadsprojekt förenat med risker som GHAB genom ett joint venture kommer att dela med en sådan partner. Det gemensamma JV-bolaget föreslås, utöver en aktivt arbetande styrelse som säkerställer GHAB:s beslutanderätt och bevakande av kommunen och hamnklustrets intressen, inte bygga upp en egen operativ organisation. I stället föreslås joint venture- partnern utföra byggnation och fastighetsförvaltning på uppdrag av JV-bolaget, vilket tillhandahålls till marknadsmässiga priser. Genom att ta in en partner behåller GHAB rådighet över området och styrningen kring vilka verksamheter som etableras här men frigör samtidigt tid och resurser att lägga på vår kärnverksamhet.

Ekonomiska fördelar

Ur en ekonomisk aspekt kommer ett partnerskap vara förmånligt och Hamnkoncernens upplåning kommer att vara i linje med den kommunala inriktningen gällande bolags upplåning.

Tillskapande av arbetstillfällen

En snabb etablering av logistikverksamhet bidrar till att nya jobbtillfällen skapas och då främst bra instegsjobb till unga och övriga nya på arbetsmarknaden. En logistiketablering för e-handel om ca 30 000 kvm sysselsätter omkring 150–200 personer vilket medför att ett fullt utbyggt Halvorsäng kommer skapa mer än 700 arbetstillfällen. Arbetsmarknaden är just nu ansträngd där arbetslösheten är på en rekordhög nivå.

Snabb utveckling för att följa marknadens utveckling

Flera rapporter från såväl logistikutvecklare som andra intressenter indikerar att de senaste årens utveckling av e-handel kommer fortsätta och även medföra en kraftig ökning av automatiserade lagerlösningar, både när det gäller terminalfastigheter och lager. I takt med e-handelns tillväxt kompletteras behovet av de traditionella terminalerna/lagerfastigheterna på strategiska orter med behov av lokaler för last mile distribution. Hyresgäster för last mile är förutom företag inom e-handel även kurir, express och paketföretag som söker lägen i närheten av kunder som möjliggör leveranser under samma dag/timmar. Kraven på snabba leveranser av e-handelsvaror leder också till att det byggs allt mer i stadsnära lägen. Genom ett partnerskap möjliggörs för GHAB att snabbt anpassa sin byggnation till marknaden och risken att gå miste om kunder på grund av en betydligt längre utvecklingstakt minskar. Corona-krisen kan få förstärkta effekter, där efterfrågan antas öka på lageryta mot bakgrund av att företagen ser framtida behov av att lagervålla vid framtida kriser utan att leveransmöjligheter försämras. Här finns även en direkt koppling till godsvolymer som hanteras i hamnterminalerna. I fall varuägare inte får möjlighet att utveckla terminalfastigheter och lager i nära anslutning till Göteborgs Hamn kan det få effekten att de söker sig till andra delar i landet för att etablera sig där i anslutning till andra hamnar. Då finns risken att godsvolymer minskar i Göteborgs Hamn.

Göteborgs Hamn AB



Göteborgs
Stad

2021-03-02

Underlag principbeslut inrättande av joint venture för utveckling av logistikverksamhet inom Göteborgs Hamn AB

1	Bakgrund	3
1.1	<i>Underlagets syfte</i>	3
1.2	<i>Bakgrund till ärendet</i>	3
1.2.1	<i>Aktuellt markområde</i>	3
1.2.2	<i>Tidigare hantering av utveckling av Halvorsäng inom GHAB, Stadshus AB och kommunfullmäktige</i>	4
2	Alternativ för utveckling av Halvorsäng samt förordad lösning	5
2.1	<i>Mål med utveckling av Halvorsäng</i>	5
2.2	<i>Förslag gällande utveckling av Halvorsäng</i>	5
3	Motivet till joint venture	6
3.1	<i>Slutsatser val av strategi</i>	6
3.2	<i>Ekonomi</i>	8
3.3	<i>Val av joint venture-partner</i>	9
3.4	<i>Risker med joint venture</i>	10
3.5	<i>Formerna för joint venture</i>	10
3.5.1	<i>Bolagsstruktur</i>	10
3.5.2	<i>Hanteringsordning för upprättande av joint venture-bolag</i>	11
3.5.3	<i>Styrning av bolagen</i>	12
3.6	<i>Omvärldsbevakning</i>	14
3.6.1	<i>Joint venture-samarbeten i offentlig regi</i>	14
3.7	<i>Juridiska och kommunala aspekter</i>	14
3.7.1	<i>Kommunalrätt</i>	14
3.7.2	<i>Offentlighetsprincipen</i>	15
3.7.3	<i>Kommunal insyn och styrning</i>	15
3.7.4	<i>Kommunala styrdokument</i>	15
3.7.5	<i>Konkurrensrätt</i>	16
3.7.6	<i>Anmälan företagskoncentration</i>	16
3.7.7	<i>Statsstöd</i>	17
3.7.8	<i>Upphandling</i>	17
4	Utveckling av Halvorsäng i egen regi	17
4.1	<i>Förutsättningar utveckling egen regi</i>	17
4.2	<i>Fördelar egen regi</i>	18
4.3	<i>Utmaningar med egen regi</i>	18
4.4	<i>Bolagsstruktur egen regi</i>	18
4.5	<i>Ekonomi egen regi</i>	19
5	Övriga möjligheter - arrendera ut marken	19

1 Bakgrund

1.1 Underlagets syfte

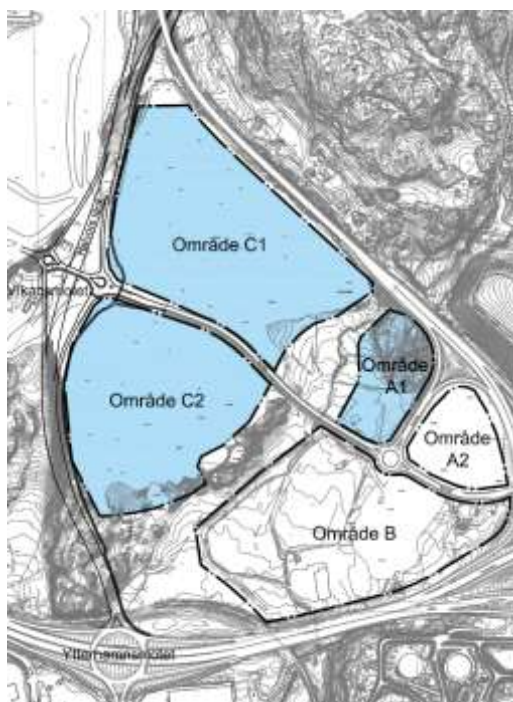
Analys och bedömningsunderlaget är framtaget i syfte att åskådliggöra dels det tänkta samarbetet som Göteborgs Hamn (GHAB) önskar skapa i form av ett joint venture¹ med ett privat bolag, de ramvillkor som GHAB föreslår inom vilket ett sådant samarbete ska drivas, dels de ekonomiska och rättsliga avvägningar som gjorts.

I underlaget beskrivs också hur en utveckling i egen regi skulle genomföras samt de ekonomiska och rättsliga avvägningar som gjorts för ett sådant scenario.

1.2 Bakgrund till ärendet

1.2.1 Aktuellt markområde

Inom Halvorsäng (del av fastigheten Biskopsgården 830:812) planeras storskalig logistik för hyresgäster som gynnas av det hamnnära läget och som bidrar till ökat godsflöde. Det aktuella området omfattar ca 270 000kvm uppdelat på tre delområden, A1, C1 och C2 på 28 000, 108 500 respektive 133 500 kvm. Marken ägs idag av GHAB:s helägda dotterbolag Scandinavian Distripoint AB (SDAB).



¹ Termen joint venture är vedertagen såväl internationellt som nationellt. Exempel på synonyma svenska termer är samriskföretag, samlagsbolag, konsortier och gemensamt företag. Ett joint venture kan drivas i olika civilrättsliga former som t.ex. enkelt bolag, handelsbolag, aktiebolag. Gemensamt för alla joint venture är att två eller flera samägare är bundna av ett avtal om samarbete och att samägarna genom avtal utövar det bestämmande inflytandet.

Inom C1 och C2 har en bergtäkt bedrivits fram till våren 2019. Dessa ytor består idag av en rå bergyta täckt med stenmjöl. Innan byggnation kan påbörjas måste stenmjölet tas bort från bägge ytor och ett bärlager byggas. A1 är idag jungfrulig mark med berg i norra delen och sumpmark i södra delen som behöver markberedas innan byggnation kan starta. Detaljplanen som antogs 2015 tillåter en exploateringsgrad om 60%, dvs 162 000 kvm, samt en byggnadshöjd på maximalt 15 meter. Höglager får uppföras till en totalhöjd av 35 m med en maximal byggnadsyta på 16 000 kvm inom C1 och/eller C2.

Område A2 och B kommer att fortsätta vara i GHAB:s ägo. A2 arrenderas idag ut för drivmedelsstation och säkra uppställningsplatser medan B, som går att järnvägsansluta, kommer utvecklas av GHAB för att på bästa sätt stödja hamnverksamheten.

Våren 2022 kommer Trafikverket att öppna Halvorslänk för trafik. Länken kommer att ansluta Hisingsleden med Ytterhamnsmotet med möjlighet att köra av till Halvorsäng via ”Vikansmotet” mitt på länken. Detta kommer markant att öka tillgängligheten och attraktiviteten för området.



1.2.2 Tidigare hantering av utveckling av Halvorsäng inom GHAB, Stadshus AB och kommunfullmäktige

Redan 2016 togs en utredning fram för att klargöra hur en utveckling av Halvorsäng skulle genomföras för att bli mest fördelaktig för GHAB. Den utredningen slog fast att anställa en till två personer med erfarenhet och kompetens inom logistikfastigheter och utveckla området i egen regi skulle vara bäst ur en ekonomisk aspekt.

Under hösten 2018 fattade kommunfullmäktige, utifrån en hemställan från GHAB, beslut om ett principiellt ställningstagande gällande GHAB:S strategi för logistikfastigheter samt ändringar i ägardirektivet. Följande skrivning lades till: *”Göteborgs Hamn AB ska ansvara för att bygga, äga och förvalta/hyra ut logistikfastigheter till hamnanknuten verksamhet.”*

I budgeten för Göteborgs Stad 2019 gavs Stadshus AB i uppdrag att minska belåningsgraden, antalet bolag och minska riskexponeringen inom Staden genom att förbereda försäljning av mark och fastighetsinnehav. Även Halvorsäng ingick i denna utredning och GHAB fick i uppdrag utifrån ovan nämnda förutsättningar utreda om tomterna skulle säljas eller utvecklas utifrån Stadens nya kravbild.

Frågan om förutsättningar och konsekvenser för att avyttra logistikfastigheter behandlades i Stadshus AB den 27 april 2020 (dnr 0053/19) (bilaga A), där Stadshus styrelse beslutade att avsluta delprojektet rörande logistikfastigheterna Tankgatan och Halvorsäng vid Göteborgs Hamn. GHAB föreslog att de fem tomterna utvecklas i den för var tomt mest passande formen (arrende, äga & förvalta, joint venture) och Stadshus beslöt att låta GHAB fördjupa utredningarna för respektive fastighet/tomt.

GHAB har under 2020 genomfört ovan nämnda fördjupade utredningar och en utveckling av Halvorsäng i joint venture- partnerskap bedöms kunna möta bolagets mål att säkra och utveckla godsflöden till ett signifikativt lägre investerings- och lånebehov, jämfört med bolagets ursprungliga strategi om att själv bygga och förvalta lagerbyggnader. Samtidigt bedöms bolaget fortfarande säkra ett nettonuvärde som långsiktigt är bättre jämfört med en avyttring av fastigheterna, eftersom joint venture-alternativet väntas generera ett rörelseresultat med bibehållen rådighet som garanterar volym över kaj för Göteborgs Hamn.

2 Alternativ för utveckling av Halvorsäng samt förordad lösning

2.1 Mål med utveckling av Halvorsäng

Målet och strategin för markutvecklingen i Halvorsäng tar utgångspunkt i marknaden, konkurrensläget och hamnens markinnehav för logistikbyggnation med målsättningen att genom erbjudande av högeffektiva logistiklokaler medverka till ett starkt, effektivt och hållbart skandinaviskt godsnav.

För uppförda logistikbyggnader ska tecknas hyresavtal med verksamheter som har affärsfördelar med lokalisering i hamnnära läge för att därigenom, direkt eller indirekt, generera gods över kaj.

Två olika scenarion av alternativa projektmodeller har utvärderats att hantera marken. Förordad strategi är alternativ 1.

1. Utveckling av marken genom ett joint venture med ett etablerat fastighetsbolag
2. Bygga, äga, hyra ut i egen regi

Den förordade strategin med att bygga och hyra ut genom ett samarbete med ett fastighetsbolag genom ett joint venture baserar sig på möjligheterna att 1) säkra rådighet, 2) säkra största möjliga avkastning på tillgången mot bakgrund av hög efterfrågan och en bedömd låg risk, samt 3) en snabb utveckling av färdiga logistikbyggnader med mervärde för staden och regionen i form av tillskapande av en betydande mängd nya arbetstillfällen.

Kort tas också alternativet att arrendera ut marken för extern part att utveckla upp. Ingen djupare utvärdering har gjorts av detta alternativ då det inte bedöms vara kommersiellt gångbart och blir svårt att få en bra avkastning på.

2.2 Förslag gällande utveckling av Halvorsäng

Utifrån ovan beskriven bakgrund och förutsättningar har GHAB under sommaren och hösten genomfört fördjupade utredningar för respektive tomt för att utröna hur utvecklingen bäst ska genomföras. Dessa utredningar, vilka beskrivs närmare i detta beslutsunderlag har mynnat ut i ett huvudförslag vilket förordas av styrelsen i GHAB.

Styrelsen förordar att en utveckling av Halvorsäng (bygga och hyra ut logistiklokaler) sker genom ett s.k. joint venture med ett privat exploateringsbolag. I korthet innebär denna strategi att GHAB tillsammans med ett väletablerat exploateringsbolag, bildar ett nystartat joint venture-bolag ("JV-bolaget") med 50/50 ägande samt, ytterligare några dotterbolag som i sin tur ägs av JV-bolaget. GHAB:s insats föreslås bli marken och joint venture-partners insats består i att tillskjuta medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken. Partners roll i bolaget är att hyra ut och projektleda exploateringen. ~~Bolaget kapitaliseras med 30-35% eget kapital.~~ Syftet med denna form av samarbete är en hög exploateringstakt med målet om ett färdigutvecklat område inom 5 år. JV-bolaget ska äga och förvalta logistikbyggnaderna som långsiktig ägare och parterna i JV-bolaget har således inte en exitstrategi inom en given tidsperiod.

Denna struktur, samt de ramvillkor som föreslås gälla för ett sådant samarbete framgår i detta beslutsunderlag (kap 3 nedan).

3 Motivet till joint venture

3.1 Slutsatser val av strategi

GHAB arbetar i alla avseende för att förverkliga kommunfullmäktiges inriktning att minska lån och på så vis skapa utrymme för andra prioriterade investeringar i bolaget, Stadshuskoncernen eller kommun-koncernen. Ett exempel på detta är att GHAB under våren 2020 föreslog att de fem tomterna på Halvorsäng utvecklas i den *för var tomt mest passande formen* (arrende, äga & förvalta, joint venture). Att inkludera ett antagande om joint venture för tomterna C1-C2-A1 i GHAB:s 10-årsplan har kraftigt bidragit till att GHAB kunnat avisera en sänkning av sin investeringsnivå med 2,5 Mdr jämfört med föregående års plan. Tomt B och A2 skall vara fortsatt helägda av GHAB för framtida järnvägsterminal (hållbar tillväxt) respektive arrende (hela staden perspektiv).

För att illustrera detta visas nedan GHAB:s 10-årsplan 2021–2031 vs föregående plan (investeringsnivån sänkt med 2,5 Mdr):

	Årets plan	Fg. plan	
Större projekt	2021-2031	2020-2030	Ävsk
Farled	1 174	2 566	-1 392
Halvorsäng	330	1 390	-1 060
Götaterminalen	300	300	0
Ärendal II	1 065	1 178	-113
Renovering Kustkajen	405	423	-18
Summa investeringar	6 118	8 582	-2 464
Upplåningsbehov	2 739	5 586	-2 847

Efter en noggrann sondering med potentiella joint venture-partners har det realistiska i antagandet om hur joint venture alternativet kan förverkligas för tomterna C1-C2-A1 konfirmerats. GHAB har även under sonderingen identifierat möjligheter att ytterligare sänka lånebehovet samtidigt som målen gällande rådighet och ökade godsvolymer uppnås.

Att utveckla Halvorsäng i partnerskap har därför bedömts vara det mest fördelaktiga sättet. I den bedömningen har bland annat utöver ekonomi, även GHAB:s nya organisation och fokus och mål vägts in. Sedan november 2019 har GHAB en ny organisation och även en än mer uttalad roll att stärka Göteborgs Hamn som godsnav. En del av det är att etablera attraktiva logistikområden i det hamnnära

läge som GHAB jobbat med att förädla till exploateringsklart sedan drygt tio år tillbaka. Att etablera logistikverksamhet i ett mycket hamnnära läge ligger helt i linje med GHAB:s vision att vara världens mest konkurrenskraftiga hamn. Många av de stora hamnarna i Europa som konkurrerar har just hamnnära logistikområden som en del av utbudet. Genom utvecklingen av Halvorsäng kommer även GHAB kunna erbjuda detta och på så sätt öka i konkurrenskraft. Dock ligger GHAB:s kärnverksamhet och kompetens inom hamnverksamhet. Genom att ta in en erfaren och etablerad aktör som partner kommer vi att få möjlighet att stärka godsnavet med en snabb och effektiv utveckling av området utan att behöva utöka den befintliga organisationen. Vidare får GHAB snabb tillgång till detta bolags erfarenhet, kontaktnät och resurser vilket bidrar till en effektiv utveckling av området. Att fastighetsbolag bildar joint venture har blivit mer och mer vanligt och är numer ett etablerat sätt att ta tillvara sin egen kompetens så den nyttjas där den ger mest värde och samtidigt få ta del av andras kompetenser för att på så sätt skapa större värden än vad var part kan göra på egen hand. De risker som är förknippade med ett partnerskap, så som olika ambition och mål med området som på sikt kan leda till upplöst partnerskap finns det vedertagna lösningar på. Även marknaden talar till projektets fördel då den är så pass självreglerande genom att kunderna vet vad de vill ha och väljer själva utefter det. Halvorsängs unika läge gör det till ett premiumläge som är mycket värt för de kunder som gynnas av det korta avståndet till kajkanten

Delad risk

Trots att ingen byggnation kommer att ske på spekulation är den här typen av utbyggnadsprojekt förenat med risker som vi genom ett joint venture kommer att dela med en sådan partner. Det gemensamma JV-bolaget (se närmare beskrivning av bolagsstrukturen nedan under p.3.5) föreslås, utöver en aktivt arbetande styrelse som säkerställer GHAB:s beslutanderätt och bevakande av kommunen och hamnklustrets intressen, inte bygga upp en egen operativ organisation. I stället föreslås joint venture- partnern utföra byggnation och fastighetsförvaltning på uppdrag av JV-bolaget vilket tillhandahålls till marknads-mässiga priser. Genom att ta in en partner behåller GHAB rådighet över området och styrningen kring vilka verksamheter som etableras här men frigör samtidigt tid och resurser att lägga på vår kärnverksamhet.

Ekonomiska fördelar

Ur en ekonomisk aspekt kommer ett partnerskap vara förmånligt och Hamnkoncernens upplåning kommer att vara i linje med den kommunala inriktningen gällande bolags upplåning.

Tillskapande av arbetstillfällen

En snabb etablering av logistikverksamhet bidrar till att nya jobbtillfällen skapas och då främst bra instegsjobb till unga och övriga nya på arbetsmarknaden. En logistiketablering för e-handel om ca 30 000 kvm sysselsätter omkring 150–200 personer vilket medför att ett fullt utbyggt Halvorsäng kommer skapa mer än 700 arbetstillfällen. Arbetsmarknaden är just nu ansträngd där arbetslösheten är på en rekordhög nivå.

Snabb utveckling för att följa marknadens utveckling

Flera rapporter från såväl logistikutvecklare som andra intressenter indikerar att de senaste årens utveckling av e-handel kommer fortsätta och även medföra en kraftig ökning av automatiserade lagerlösningar, både när det gäller terminalfastigheter och lager. I takt med e-handels tillväxt kompletteras behovet av de traditionella terminalerna/ lagerfastigheterna på strategiska orter med behov av lokaler för last mile distribution. Hyresgäster för last mile är förutom företag inom e-handel även kurir, express och paketföretag som söker lägen i närheten av kunder som möjliggör leveranser under samma

dag/timmar. Kraven på snabba leveranser av e-handelsvaror leder också till att det byggs allt mer i stadsnära lägen. Genom ett partnerskap möjliggörs för GHAB att snabbt anpassa sin byggnation till marknaden och risken att gå miste om kunder på grund av en betydligt längre utvecklingstakt minskar. Corona-krisen kan få förstärkta effekter, där efterfrågan antas öka på lageryta mot bakgrund av att företagen ser framtida behov av att lagerhålla vid framtida kriser utan att leveransmöjligheter försämras. Här finns även en direkt koppling till godsvolymer som hanteras i hamnterminalerna. Ifall varuägare inte får möjlighet att utveckla terminalfastigheter och lager i nära anslutning till Göteborgs Hamn kan det få effekten att de söker sig till andra delar i landet för att etablera sig där i anslutning till andra hamnar. Då finns risken att godsvolymer minskar i Göteborgs Hamn.

Effektiv styrning

Joint venture-bolaget föreslås styras av en styrelse om 4–6 ledamöter, där vardera parten tillsätter lika antal ledamöter. Bolaget kommer inte att ha några anställda utan vardera ägaren inhämtar resurser från respektive organisation i den utsträckning som behövs. På så sätt förväntas styrningen ske effektivt och med korta beslutsvägar, vilket bedöms gynna en öppen kommunikation och i förlängningen ett nära och gynnsamt arbetsklimat.

3.2 Ekonomi

Att inkludera ett antagande om joint venture för tomterna C1-C2-A1 i GHAB:s 10-årsplan är en starkt bidragande orsak till att GHAB sänkt sin investeringsnivå med 2,5 miljarder kronor och sitt lånebehov med 2,8 miljarder kronor jämfört med föregående års plan. Sänkningen har gjorts samtidigt som ambitionerna att bli världen mest konkurrenskraftiga hamn snarare stärkts. Joint venture partnerskap för vissa av tomterna på Halvorsäng är ett exempel på hur GHAB strävar efter att göra mer för mindre.

Tomt B och A2 skall vara fortsatt helägda av GHAB för framtida järnvägsterminal (hållbar tillväxt) respektive arrende (hela staden perspektiv).

En översiktlig sammanfattning av jämförelse av ekonomin i alternativet utveckla tomt C1-C2-A1 i *joint venture* form respektive att *bygga i egen regi* framgår i följande tabell:

Miljoner Kronor	Vald JV-partner	Genomsnitt Egen regi	Skillnad (JV-Egen)
Investering Nominellt	6	871	-866
Nettonuvärde	608	454	154
Antal år till investering återbetald (nominellt)	3	15	-12

I Bilaga A återfinns en mer detaljerad jämförelse med angivna antaganden och förklaring av nyckeltal.

Det joint venture - alternativ som visas ovan är det mest ekonomiskt gynnsamma av de förslag som GHAB mottagit. Som jämförelse visas genomsnittet av två inkomna utvärderade alternativ för att bygga och drifta fastigheterna själva. För joint venture-alternativet finns ett påskrivet letter of intent² ("LOI") medan att "Bygga i Egen regi" kräver en upphandling av entreprenör varför det är rimligt att utgå från ett genomsnitt av två inkomna alternativ.

Joint venture-alternativet är det ekonomiskt mest gynnsamma alternativet för GHAB ur en rad perspektiv:

- 1) Investeringen och därmed lånebehovet är minimalt jämfört med att bygga själv. Fram till slutet av år 2027 är nettolånebehovet 730 Mkr lägre för hamnen med JV alternativet.
- 2) Nettonuvärdet³ är signifikativt högre än i Egen Regi alternativet.
- 3) Ett positiv kassaflöde uppstår direkt vid uthyrning medan det dröjer cirka 15 år i Egen Regi scenarier för att nå pay back⁴. Det ackumulerade kassaflödet är bättre för JV alternativet fram till år 2046 då Egen regi alternativet "har kommit i kapp" och går om JV alternativet (vv. se bilaga).
- 4) Marken kommer inom kort – efter många år av utredningar och väntetid - generera intäkter och bidra till volym över kaj. Göteborgs Hamn kommer behålla långsiktig rådighet över marken samtidigt som får tillgång till partners kompetens avseende att uppföra, marknadsföra och drifta logistikfastigheter.
- 5) Ej nödvändigt för GHAB att bygga upp en egen organisation utöver redan befintlig eller använda externa mäklartjänster för att hitta kunder.

Joint venture alternativet lämnar utrymme över för att utveckla en järnvägsterminal på den helägda B-tomten (hållbar tillväxt med gods över kaj och miljövänliga transporter). Bolaget räknar med att kunna göra detta och ändå ytterligare kunna sänka sitt lånebehov i nästa tioårsplan.

Slutligen kan återupprepas att även tomt A2 förblir helägd av GHAB med sitt långsiktiga arrende (hela staden perspektiv) som innebär en stor positiv förbättring för lastbilschaufförer med trygg parkering.

3.3 Val av joint venture-partner

Under hösten 2020 upprättades en förfrågan som skickades ut till fem utvalda bolag. Urvalskriterierna vid val av bolagen var att det ska vara en långsiktig partner med brett kontaktnät och god kännedom om den svenska logistikmarknaden. Av de fem tackade två nej, två svarade och den femte återkom med förslag om ett joint venture bestående av tre parter.

Projektet utvärderade de inkomna alternativ utifrån faktorer som ägande/struktur, erfarenhet, ekonomi och miljö där ekonomi bedömdes vara den tyngst vägande faktorn.

De tre anbud som inkommit har utvärderats mot ovan angivna faktorer och en har valts ut för att inleda fördjupade diskussioner med.

² Se nedan under p. 3.3 Val av joint venture partner

³ Nuvärde är det beräknade värdet av en investerings framtida kassaflöde, diskonterat med hänsyn till en given kalkylräntesats (i vår jämförelse 7%, se bilaga). **Nettonuvärde** är differensen mellan nuvärde och investeringskostnad.

⁴ Den tid som krävs för att investeringen ska ge tillbaka investeringskostnaden

Den aktör som valts ut gav ett ekonomiskt mer fördelaktigt anbud än de övriga. Aktören har också visat på erfarenheter gällande arbete med kommunala bolag och därmed en ökad insikt i frågor som blir aktuella när ett privat och ett kommunalt bolag går samman i joint venture. I syfte att kunna arbeta vidare utifrån de villkor som aktören har givit i sitt anbud har GHAB och aktören träffat ett LOI (som är villkorat av att detta principbeslut godkänns av kommunfullmäktige) där aktören förbinder sig till villkor de lämnat i sitt anbud under de fortsatta förhandlingarna, och det en förutsättning för att GHAB ska gå vidare med densamma.

3.4 Risker med joint venture

Vid tillskapandet av en gemensam bolagsstruktur i joint venture-format utgör aktieägaravtalet, tillsammans med bolagsordningen de viktigaste styrmedlen för ägarna. När det gäller i princip alla frågor som rör det gemensamma ägandet och hur sådana frågor ska lösas, bör dessa regleras i aktieägaravtalet. De risker som framför allt kännetecknar ett joint venture-samarbete är otydligheter rörande beslutsförmåga för bolaget i förhållande till sina ägare, kulturkrockar i form av ledarskapsstilar för nyckelpersoner/styrelse, hantering av situationer där enighet vid beslut inte kan uppnås, otydlighet kring eventuella skyldigheter att tillskjuta kapital, samt effekter av upplösning eller inträde av ny aktieägare i det gemensamma bolaget.

De potentiella risker som kan uppstå i ett sådant samarbete hanteras genom ett mycket genomarbetat aktieägaravtal, som skyddar såväl GHAB:s som stadens långsiktiga intressen. För GHAB bedöms i första hand fortsatt rådighet av marken vara en av de viktigare frågorna. GHAB kommer därför tillse att det finns en exit-strategi där det ska beredas möjlighet att behålla hela eller delar av marken i kommunal ägo för det fall att bolaget löses upp. Den joint venture-partner som GHAB väljer att inleda beskrivet samarbete med är utvalt efter en noggrann utvärdering och det ligger i GHAB:s intresse att skydda partnerskapet mot utomstående ägare. Detta löses genom att skriva in förbud mot försäljning av aktier till utomstående, genom såväl så kallade förköps- och hembudsklausuler, såväl i aktieägaravtal som bolagsordning. Aktieägaravtalet kommer även att innehålla detaljerade beskrivningar av sådana beslut som anses utgöra sådana viktiga beslut där enighet krävs i såväl styrelse som på ägarnivå, samt regleringar kring parternas gemensamma ekonomiska åtaganden.

Som beskrivits ovan har under hösten 2020 och i början av 2021 företagits ett flertal möten med den tänkta partnern i syfte att diskutera ovanstående riskmoment. Det aktuella företags nyckelpersoner är väl informerade om de förutsättningar som gäller, dels för den marknad och regelverk inom vilket kommunala bolag verkar på, GHAB:s långsiktiga målsättningar och syfte med utveckling av marken. Parterna har på ett tidigt stadiet därför tagit upp konkreta frågor rörande beslutsfattande, ekonomiska åtaganden och övriga frågor som ska hanteras via aktieägaravtalet.

3.5 Formerna för joint venture

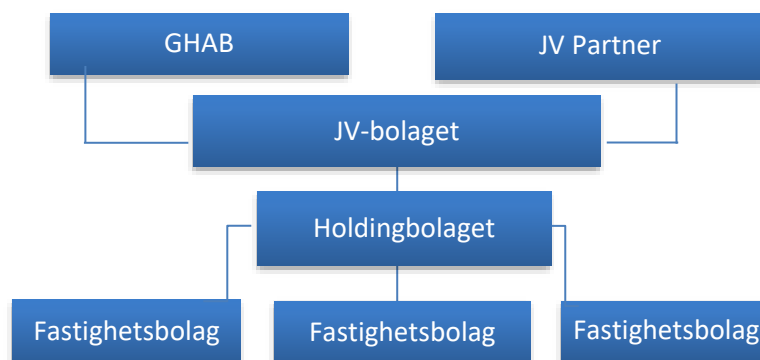
3.5.1 Bolagsstruktur

Som beskrivits ovan bygger den förordade lösningen på ett joint venture i form av ett gemensamt JV-bolag, som bygger, hyr ut och förvaltar logistikfastigheter. Aktuell mark i Halvorsäng ligger i dag i GHAB:s helägda dotterbolag SDAB. För utredning och bedömning rörande de skattemässiga aspekterna har GHAB tagit hjälp av externa skatteexperter. Den föreslagna bolagsstrukturen bygger på de utlåtanden

som GHAB har erhållit efter samråd med sådana experter. Det ska i detta sammanhang noteras att avsett om marken utvecklas genom ett joint venture med en extern part eller om GHAB utvecklar marken själv, krävs en viss omstrukturering inom hamnens bolagskoncern. Gemensamt för båda lösningarna är därför att det direkt under GHAB behöver bildas en bolagsstruktur som undviker risk för s.k. byggmästarsmitta.

Vid byggande och utveckling av marken går det inte att utesluta att verksamheten kan likställas med byggnadsrörelse (uppförande av byggnad och därefter uthyrning av lokaler). Direkt ägda fastigheter eller andelar i ett fastighetsägande bolag är under sådana förutsättningar som utgångspunkt att anse som lagertillgångar (27 kap. 6 § inkomstskattelagen) och blir då s.k. ”byggmästarsmittade”. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheter i bolagsform finns en risk att aktier i dotterbolag därmed hamnar i en ogynnsam skattesituation och att resultatöverföringar och skattedisponeringar inte kan hanteras på ett optimalt sätt vid sådan försäljning. Det kan i sin tur även påverka övriga fastigheter inom Bolagskoncernen.

Nedan beskrivs den föreslagna lösningen som gäller för ett joint venture. Motsvarande bolagsstruktur vid utveckling i egen regi beskrivs längre ned under p. 4.



Den skattemässiga utredningen är gjord i ett tidigt skede och utgår ifrån att marken i Halvorsäng idag består av en enda fastighet. Den slutliga utformningen av bolagskoncernen måste bestämmas efter ytterligare utredning och i samförstånd med JV-partnern. Vanligt är att det bildas en fastighet för varje byggnad som sedan läggs in i ett bolag. På så sätt innehåller varje bolag en fastighet vilket kan ha skattemässiga fördelar och underlätta vid till exempel en försäljning. Här ser vi dock fastighetsinnehavet som mycket långsiktigt vilket medför att en annan fastighetspaketering kan lämpa sig bättre. Det kan alltså bli aktuellt att bilda flera fastighetsbolag direkt under holdingbolaget. Eftersom den exakta avgränsningen för sådan avstyckning inte är fullt utredd kan GHAB idag inte säga exakt hur många sådana passiva fastighetsbolag som lämpligen bildas.

3.5.2 Hanteringsordning för upprättande av joint venture-bolag

De olika stegen för att inrätta bolagsstrukturen och exakt i vilka steg bolaget finansieras är fortfarande under utredning, i ett relativt tidigt stadie. Den beskrivna ordningen för att uppnå själva bolagsstrukturen är därför i viss mån preliminär och kan komma att justeras. De grundläggande förutsättningarna ska dock inte förändras; dvs att bolaget långsiktigt ska ägas till lika delar av parterna, att GHAB tillskjuter marken och JV-parten tillskjuter medel motsvarande markens värde och ansvarar för exploateringen. I korthet föreslås bolagsbildningen att ske i följande steg. GHAB bildar ett JV-bolag. JV-bolaget bildar i sin tur

Holdingbolaget. Holdingbolaget bildar i sin tur ett eller flera aktiebolag (Fastighetsbolaget/n). Fastigheten ombildas genom avstyckning. Ombildningen innebär att delområdena (tillsammans eller var och en för sig) blir en självständig/a registerfastighet/er. Den (de) nya registerfastigheten (fastigheterna) eller delområdena överläts till Fastighetsbolaget/bolagen. Köpeskillingen erläggs av Fastighetsbolaget genom utställande av revers. Reversen överförs från SDAB till GHAB och omvandlas till ett tillskott. Partner förvärvar 50 procent av aktierna i JV-bolaget. Ett samarbetsavtal (aktieägaravtalet) som reglerar projektet och samägandet av logistikbyggnaderna, tecknas i samband med detta. Joint venture partnern ska tillskjuta kapital som motsvarar marknadsvärdet på marken. Kapital kan tillskjutas genom (i) nyemission eller (ii) ovillkorat aktieägartillskott. Vidare finansiering av projektet regleras i aktieägaravtalet mellan parterna. Bildande av bolagen medför inga skatterättsliga eller fastighetsrättsliga konsekvenser. Samtliga bolag som läggs under JV-bolaget kommer att vara passiva bolag i den mening att arbetet och besluten fattas i JV-bolaget, och övriga bolag är tillskapade av främst skattemässiga skäl och har ingen annan reell verksamhet än förvaltning av aktier respektive äga marken. Antalet bolag medför därför i praktiken ingen faktisk kostnad utöver uppstartskostnaderna som i första hand består av förvärv av lagerbolag.

Slutligen ska tilläggas att den skattemässiga utredningen indikerar att det även kan övervägas att bilda ett projektbolag (Projektbolaget) som ett systerbolag till Holdingbolaget i syfte att administrera och projektleda projektet för Parterna. Utgångspunkten är då att Projektbolaget ska bedriva momspliktig verksamhet vilket bl.a. kan skapa utrymme för att Projektbolaget kan lyfta moms på kostnader i Projektet för att senare fördela ut kostnaden på Fastighetsbolaget. Om Parterna överväger sådan lösning bör denna fråga utredas vidare.

Mot bakgrund av den beskrivna bolagsstrukturen finns därför behov för Göteborgs Hamn att förvärva tre eller flera lagerbolag, i syfte att inrätta den ovan angivna strukturen. Den exakta bolagsstrukturen måste beslutas i samråd med den tänkta joint venture-partnern, varför GHAB i sin hemställan föreslår att kommunfullmäktige godkänner att GHAB upprättar joint venture-bolaget, som ges mandat att till skapa, utan föregående beslut av kommunfullmäktige, det antal bolag och den bolagsstruktur som är mest ändamålsenligt för projektet. Det ska noteras att liknande mandat har givits Higab AB och Framtiden AB.

3.5.3 Styrning av bolagen

3.5.3.1 Aktieägaravtal

Styrningen av JV-bolaget sker genom ett aktieägaravtal som tecknas mellan aktieägarna (GHAB och JV-partnern). Avtalet kommer att bygga på ett antal grundprinciper:

- Joint venture-bolagets aktier ägs till lika delar
- GHAB:s insats består av marken
- Joint venture-partnerns tillskott består av medel motsvarande marknadsvärdet på marken
- Ytterligare tillkommande behov av insatser
- Ekonomisk fördelning efter de ursprungliga insatserna
- Ägarna ska bära samma risker och åtnjuta samma fördelar
- Krav på enighet mellan aktieägarna i vissa viktigare beslut (såsom tex fastställande av årsredovisning eller koncernredovisning, vinstöverföring, ej avdragsgilla koncernbidrag, ändring av aktiekapital samt frivillig likvidation.)
- GHAB ska eftersträva en aktiv och innehållsrik dialog mellan ägarna och bolaget
- Styrelsen består av 4–6 ledamöter, varje delägare utser vardera hälften av antalet ledamöter.

- GHAB utser styrelseordförande och JV-partnern utser VD. Ordföranden har inte utslagsröst eftersom samarbetet bygger på ett 50/50-ägarande.
- Deadlock -lösningar (hur parterna ska lösa situationer då beslut inte kan fattas pga. överenskomna rösträttsregler)
- Ledamöterna och eventuella suppleanter ska vara sakkunniga och ha möjlighet att prioritera styrelsearbetet
- Tvistelösningar ska ske via skiljedomstol/allmän domstol
- Förbud mot försäljning av aktierna till någon extern part, såväl offentlig som privat.
- JV-bolaget ska tillse att kommunfullmäktige får ta ställning till frågor av principiell beskaffenhet.
- Principer för löpande (förslagsvis kvartalsvis) återrapportering till ägarstyrelserna gällande ekonomisk uppföljning, väsentliga händelser i bolaget.

Utöver dessa grundprinciper hanterar avtalet en mängd formella frågeställningar gällande situationer som kan uppstå under bolagets livslängd. Avtalet ska fastställas av kommunfullmäktige.

3.5.3.2 Bolagsordning

För samtliga bolag som inrättas enligt föreslagen koncernstruktur ovan ska kommunfullmäktige fastställa bolagsordningar för respektive bolag. GHAB ska i utformningen av dessa tillse att bolagsordningarna följer följande ramar och att det i dessa anges att:

- JV-bolagets bolagsordning ska innehålla en verksamhetsbeskrivning där som innebär att bolaget ska direkt, genom innehav av aktier och andelar i andra företag, ha till föremål för sin verksamhet att bedriva och utveckla logistikfastigheter samt att bedriva därmed förenlig verksamhet och fullgöra uppgifter med anknytning härtil.
- Bolagen ska bedrivas på affärsmässiga grunder.
- Ev. insyn från fullmäktige
- Revisorer
- Antal ledamöter
- Inget tillträde av ny aktieägare utan KF-beslut
- Överlåtelseförbud (bestämmelse som begränsar aktieägars rätt att sälja aktierna till någon extern part)
Hembudsklausul (bestämmelsen ger ytterligare skydd för det fall att någon av parterna skulle bryta mot överlåtelseförbudet. Skulle sådan otillåten överlåtelse trots allt ske, är den tredje part som köpt aktierna skyldig att upplåta dem för försäljning till den part som fortfarande har kvar samtliga sina aktier.)

3.5.3.3 Styrelsesammansättning i joint venture-bolaget samt underliggande koncernbolag

Utgångspunkten är att JV-bolaget inte ska ha några anställda utan styrs av en sakkunnig styrelse, där ytterligare kompetens och resurser inhämtas från respektive parts egna organisationer. Utifrån karaktären på arbetet i detta projekt bedöms det som fördelaktigt att, ha en tjänstemannastyrelse. Vid ett positivt beslut för joint venture kommer arbetet omgående att starta med full kraft. För att kunna hålla den höga takten av utvecklingen som GHAB har föresatt sig krävs gedigen sakkunskap inom fastighetsutveckling av logistikmark. Vår partner kommer vara en erfaren aktör och för att kunna bevaka GHAB:s intressen måste de som tillsätts i styrelsen för joint venture-bolaget ha likvärdiga profiler som de personer vår partner väljer att sätta i styrelsen, samt en tillgänglighet på dag- till-dag basis. Styrelsen kommer vara en arbetande styrelse löpande beslut och ställningstagande i stort och smått vilket ställer stora krav på att ledamöterna har sakkunskap och är i detalj insatt i projektet. När joint-venture-bolaget går in i en mer

förvaltande roll, av ett fullt utbyggt Halvorsäng, kan frågan eventuellt omvärderas. Lösningen med en tjänstemannastyrelse är inte obekant inom Göteborgs Stad. Två av dotterbolagens styrelser inom Framtiden-koncernen har bemannats av icke politiskt förtroendevalda i kombination med tjänstemän som har sin anställning i moderbolaget (Störningsjouren och Gårdstensbostäder) och en dotterbolagsstyrelse bemannas enbart med tjänstemän som har sin anställning på moderbolaget och systerbolagen inom Framtiden-koncernen (Framtiden Byggutveckling AB. Motsvarande lösning bedöms därför vara motiverad i nu aktuellt ärende. För GHAB:s räkning föreslås styrelsen därför utgöras av tjänstemän, som ska vara anställda inom Göteborgs Stads bolagskoncern.

3.6 Omvärldsbevakning

3.6.1 Joint venture-samarbeten i offentlig regi

Joint venture-samarbeten mellan kommunala/statliga och privata bolag är ovanligt om än ej helt obeprövat. Det finns några exempel på när detta har gjorts, varav ett urval beskrivs nedan.

Redan 2002 tecknade Stockholms Stad ett konsortialavtal med Fortum Power and Heat AB rörande fjärrvärme och fjärrkyla, vilket uppdaterades i ett nytt avtal 2013. Dessa två parter äger ett gemensamt holdingbolag där de agerar som jämbördiga ägare med lika inflytande. I korthet bygger samarbetet på att parterna utser lika antal styrelseledamöter och turas om att utse styrelseordförande, som dock inte har utslagsröst, vilket annars är huvudprincipen i aktiebolagslagen. Verksamheten drivs på affärsmässiga grunder.

Under 2020 bildade Botkyrka Kommun och Skanska ett gemensamt bolag holdingbolag för att tillsammans bygga Södra porten – ett nytt handels- och industriområde vid E4:an. Botkyrka Södra Porten Holding AB ägs med 50 procent vardera av Botkyrka kommun Skanska. Syftet med bolaget är att genomföra en gemensam exploatering av ett markområde och kommunen valde att samarbeta med Skanska på detta sätt i syfte att nyttja Skanskas expertis inom teknisk, miljömässig och kommersiell utveckling av mark. Båda ägarna har full insyn i bolaget och hänsyn har tagits till att beslut av principiell beskaffenhet kräver beslut i kommunfullmäktige för att kunna genomföras. Bolagets verksamhet ska genomföras på marknadsmässiga villkor.

På statlig nivå drev Swedavia och Bockasjö ett joint venture-bolag i syfte att vidareutveckla logistikfastigheterna vid Göteborg Landvetter Airport.

3.7 Juridiska och kommunala aspekter

3.7.1 Kommunalrätt

Enligt kommunallagen (KL) är det möjligt att lämna över en kommunal angelägenhet till ett delägt kommunalt bolag. Det finns inget hinder mot att ett sådant deläggande görs med ett privat bolag. Kommunallagen 10 kap. 4 § föreskriver att innan skötseln av en kommunal angelägenhet lämnas över till ett delägt kommunalt bolag, ska fullmäktige se till att bolaget blir bundet av de villkor som avses i 10 kap. 3 § KL i en omfattning som är rimlig med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt. I 3 § anges att fullmäktige ska tillse att fastställa det kommunala ändamålet

med verksamheten, se till att det fastställda kommunala ändamålet och de kommunala befogenheterna som utgör ram för verksamheten anges i bolagsordningen, utse samtliga styrelseledamöter, se till att det anges i bolagsordningen att fullmäktige får ta ställning till sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt innan de fattas, utse minst en lekmannarevisor, och se till att bolaget ger allmänheten insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare. Viktigt här är att notera att det inte är möjligt att ge fullmäktige samma inflytande som för de helägda bolagen, då denna typ av bolag verkar i en annan kontext än de rent kommunalägda. Genom de ovan föreslagna principerna i bolagsordningar och aktieägaravtal bedöms kriterierna i 10 kap. 3 § KL beaktas i sådan utsträckning som är rimligt utifrån ägarandelar och bolagens verksamhet.

3.7.2 Offentlighetsprincipen

Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) är tillämplig på alla av kommunen bolag där kommunen eller utövar ett rättsligt bestämmande inflytande. Kommunen ska anses utöva ett rättsligt bestämmande inflytande om den ensam eller tillsammans äger aktier i ett aktiebolag eller andelar i en ekonomisk förening med mer än hälften av samtliga röster i bolaget eller föreningen eller på något annat sätt förfogar över så många röster i bolaget eller föreningen eller, har rätt att utse eller avsätta mer än hälften av ledamöterna i styrelsen för ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en stiftelse.

Det tänkta joint venture-bolaget ska ägas till lika delar av Göteborgs Hamn och den privata aktören, dvs till hälften. Båda parter ska äga rätt att utse lika antal styrelseledamöter i bolaget/n. Mot denna bakgrund kommer kommunen inte att äga mer än hälften av rösterna eller ha rätt att utse mer än hälften av ledamöterna. Bedömningen blir därför att bolaget samt underliggande dotterbolag inte kommer att omfattas av offentlighetsprincipen. Bolaget ska dock, i den mån det är möjligt med beaktande av eget, samt tredje mans skäligen behov av sekretess, iakttä öppenhet vad avser handlingar och information som finns hos bolaget.

3.7.3 Kommunal insyn och styrning

Enligt 3.7.2 ovan nedan bedöms bolaget/n inte omfattas av OSL. I syfte att upprätthålla de kommunala principerna så långt som möjligt kan inskrivas i bolagens bolagsordning att "Kommunstyrelsen äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess". Den föreslagna bolagsstrukturen och styrningen av densamma bedöms enligt GHAB vara utformad på så sätt att kommunstyrelsen kommer att erhålla den insyn som kommunallagens bestämmelser kräver. Vidare hindrar inte den omständigheten att bolaget inte omfattas av offentlighetsprincipen ägarna att utöva sin ägarstyrning. **Ägaren ska givetvis ha insyn och möjlighet att följa upp bolagets verksamhet som ägaren kräver. Aktieägaravtalet ska därför innehålla principer för bolagets skyldigheter att löpande återrapportera till ägarbolagens styrelser om bolagets ekonomi och andra väsentliga händelser.**

3.7.4 Kommunal styrdokument

I Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning anges att för de av staden delägda bolag ska, med beaktande av kommunallagen samt aktiebolagslagen, så långt möjligt stadens inflytande som delägare säkerställas i aktieägaravtal och ägardirektiv. Formerna för hur ägandet ska utövas och hur ägardialogen ska genomföras med de delägda bolagen ska regleras i respektive aktieägaravtal (eller motsvarande) för bolaget. Med hänsyn till att det gemensamägda bolaget kommer att ha såväl en privat ägare som en kommunal måste hänsyn tas till att viss anpassning måste ske av vilka riktlinjer och policys som bör antas i joint

venture-bolaget, då den privata parten i sin tur kan vara styrd av andra regelverk och policys. Stadens riktlinjer är i många fall bindande för de helägda bolagen dock inte för de delägda bolagen, som dock rekommenderas att tillämpa ett flertal av dem. Utgångspunkten för joint venture-bolaget ska därför vara att styrelsen ska verka för att de riktlinjer och policys som är tillämpbara i detta bolag ska implementeras i bolaget. Eftersom implementering sker på styrelsenivå är detta därför en fråga som GHAB bedömer kan hanteras parterna emellan och inte behöver tas in i dokument som fastställs eller beslutas av kommunfullmäktige.

3.7.5 Konkurrensrätt

I GHAB:s återrapportering av uppdrag i handlingsplan för 2016 avseende ägande av logistikfastigheter (kommunfullmäktiges handling 2018 nr 143) utreddes och beskrevs olika sätt för bolaget att förhålla sig till uppdraget att tillhandahålla infrastruktur för hamn- och logistikverksamhet. Rapporten beskriver den typ av moderna logistikanläggningar som företrädesvis lagerhåller importgods som anländer hamnen och lagerhålls, ompaketeras och/eller värdeförädlas innan det distribueras till butiker eller fabriker. Juridiska avdelningen, Stadsledningskontoret fick i uppdrag att utreda de juridiska förutsättningarna/hindren för/emot att utveckla logistikverksamheten. Slutsatsen i utredningen var att såväl lagstiftning som praxis ger relativt begränsat med vägledning rörande en hamnverksamhets begränsningar att driva logistikverksamhet ur ett konkurrensrättsligt perspektiv. Den sammanlagda bedömningen var dock att det är sannolikt att en kommunal hamn har ett ganska långtgående utrymme att utöver ren hamnverksamhet, också utveckla kringtjänster – däri terminal- och lagerverksamhet – utan att överskrida sin befogenhet. Juridiska avdelningen såg inte att den planerade verksamheten i Göteborgs Hamn – mot bakgrund av rådande rättsläge – står i strid med konkurrenslagen. En bedömning utifrån dagens rättsläge ger inte anledning till att en annan slutsats. I detta beslutsunderlag föreslås därför JV-bolagets huvudsakliga inriktning utgöra uthyrning av logistiklokaler för hamnnära verksamhet.

3.7.6 Anmälan företagskoncentration

I konkurrenslagen (2008:579) finns ett krav på att anmäla förvärv av aktierna som en företagskoncentration bl.a. då de berörda företagen tillsammans har en årsomsättning i Sverige som överstiger en miljard kronor och minst två av de berörda företagen har haft en omsättning i Sverige föregående räkenskapsår som överstiger 200 miljoner kronor för vart och ett av företagen. När omsättningsgränserna beräknas avses med de berörda företagen vanligen det förvärvande företaget och dess eventuella koncerngrupp samt det företag som förvärvas.

Konkurrensverket har möjlighet att förbjuda en företagskoncentration som bedöms vara ägnad att påtagligt hämma förekomsten eller utvecklingen av en effektiv konkurrens inom landet.

GHAB gör bedömningen att de möjliga joint venture parternas förvärv av aktierna i JV-bolaget medför ett krav på anmälan till Konkurrensverket. En sådan anmälan ska göras i nära samråd mellan parterna. Vid en initial analys bedöms det dock inte föreligga någon överhängande risk för att denna företagskoncentration ska förbjudas av Konkurrensverket.

3.7.7 Statsstöd

Vid en investering som ett kommunalt bolag gör i eller tillsammans med ett privat bolag kan frågan om otillåtet statsstöd aktualiseras. Kommissionen har prövat frågan om statsstöd bl.a. genom att undersöka om en marknadsekonomisk investerare som agerar under normala marknadsförhållanden hade tagit samma investeringsbeslut. I kommissionens undersökning finns två viktiga utgångspunkter. För det första ska privata aktieägare delta åtminstone i proportion till storleken på sitt aktieinnehav. För det andra ska villkoren skall vara identiska för såväl den offentliga som den privata investeraren. En viktig del av identiska villkor är att investeringarna ska ske samtidigt.

Som beskrivs i detta underlag är ingångsvillkoren för partnerskapet lika fördelning av tillskjutna medel. Ytterligare medel som krävs för löpande utveckling i bolaget ska tillskjutas i lika delar. Ett sätt att tydliggöra intentionerna för identiska villkor är att teckna ett LOI (vilket också har tecknats mellan GHAB och den potentiella JV-partnern), vilket tydliggör båda parter vilja att gå vidare med samarbetet under de däri beskrivna villkoren, vilka ska vara identiska för båda parter. Det är särskilt viktigt att den privata partnern inte får någon särskilt gynnad ställning i och med samarbetet utan att det affärsmässiga risktagandet är minst lika stort för båda parter. GHAB gör bedömningen att de föreslagna principerna som ska gälla för samarbetet väl uppfyller de kriterier som gäller för att samarbetet ska anses tillåtet ur ett statsstödsperspektiv.

3.7.8 Upphandling

Inför den förfrågan som skickades till fem potentiella samarbetspartners under hösten gjordes med hjälp av externa upphandlingsexperter en utredning kring de upphandlingsrättsliga aspekterna, dels med avseende på urvalsprocessen av en joint venture partner, dels upphandlingsplikten för det tänkta JV-bolaget. Den samlade bedömningen är att JV-bolaget inte blir upphandlingspliktigt. För det fall att GHAB/SDAB önskar köpa tjänster av JV-bolaget skulle ett sådant inköp inte kunna göras utan beaktande av upphandlingsreglerna, varvid undantaget för in-houseköp inte är tillämpligt pga. det privata ägandet i JV-bolaget.

4 Utveckling av Halvorsäng i egen regi

4.1 Förutsättningar utveckling egen regi

För det fall att kommunfullmäktige inte godkänner GHAB:s hemställan om att utveckla Halvorsäng genom ett joint venture vill GHAB i stället gå vidare med att utveckla området i egen regi.

Att utveckla i egen regi innebär att GHAB projektleder och med hjälp av erfarna byggprojektledare samt, vid behov, mäklare driver utvecklingen. Då vissa kompetenser, t.ex. förhandla och skriva hyresavtal för logistikbyggnader, saknas inom bolaget kommer även dessa att behöva köpas in för de fall då mäklare inte används.

För att kunna göra en så korrekt bedömning som möjligt av alternativet att utveckla tomterna själva har offerter tagits in från ett antal företag och på så sätt fått fram två alternativ hur en utveckling skulle kunna gå till.

Första alternativet är att köpa en helhetslösning från ett och samma bolag. De skulle ta på sig att sköta hela utvecklingen, allt från att sälja in området till potentiella hyresgäster, kontraktsskrivning, byggnation, kvalitetssäkring mm. Som betalning får de till exempel en procentsats på projektvinsten som skulle betalas ut när första hyran är betald av en hyresgäst. Betalningsmodellen kan se lite olika ut men kutym i branschen är att enligt givet exempel.

Andra alternativet är en kombination av mäklare som skulle sälja in området till potentiella hyresgäster samt ett eller flera bolag som projektleder, byggleder, kvalitetssäkrar mm. Här skulle GHAB sitta med som spindel i nätet och koordinera arbetet genom en övergripande projektledning.

Vid en utveckling i egen regi måste samtliga tjänster upphandlas genom en offentlig upphandling.

4.2 Fördelar egen regi

En fördel med att utveckla Halvorsäng i egen regi, genom något av de ovan beskrivna tillvägagångssätten, är att hela vinsten tillfaller GHAB, som kan se ett långsiktigt kassaflöde. GHAB och Staden behåller fullständig kontroll och rådighet över marken och kan, i den mån marknaden tillåter, styra över de kunder som vill hyra fastigheter på området. De ekonomiska fördelarna beskrivs närmare nedan under p. 4.5 nedan.

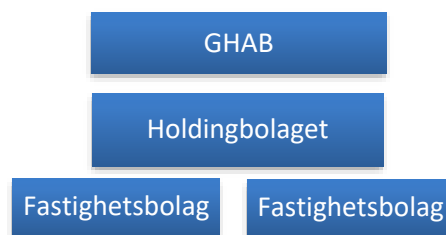
4.3 Utmaningar med egen regi

Bolaget saknar idag kompetens att utveckla marken helt på egen hand utan det kommer att krävas konsultstöd till GHAB:s projektgrupp för att genomföra projektet. Det kommer även kräva att GHAB har en högre belåning och står alla risker själv. Vi går även miste om att få tillgång till en erfaren logistik-utvecklare kontaktnät vilket vi får genom ett joint venture. Framtida förvaltning kommer även att behöva hanteras. Detta kan läggas ut på konsult vilket medför en kostnad.

Det finns ett tydligt beslut från kommunstyrelsen och kommunfullmäktige med relativt bred politisk förankring att den övergripande belåningsgraden i den kommunala koncernen måste minska. En ökad belåning för en utveckling av Halvorsäng utmanar det beslutet. Dessa nackdelar beskrivs närmare nedan under rubrik 4.5 nedan.

4.4 Bolagsstruktur egen regi

Även för det fall att GHAB skulle utveckla Halvorsäng i egen regi föreslås detta ske i allt väsentligt samma bolagsstruktur som för alternativet med joint venture, dock att själva utvecklingsbolaget (där joint venture-bolaget) ägs till fullo av GHAB. Under GHAB förlås därmed att det läggs ett "passivt" aktieförvaltande aktiebolag ("Holdingbolaget") och att detta bolag i sin tur äger 100 % av aktierna i ett fastighetsförvaltande aktiebolag ("Fastighetsbolaget") i syfte att undvika att andelar i Fastighetsbolaget ska anses utgöra lagertillgångar. Fastighetsbolaget kommer vara ett fastighetsförvaltande bolag med syfte att äga och förvalta marken och logistikbyggnaderna. Andelarna är näringsbetingade och utdelningar via Holdingbolaget till GHAB och vidare, liksom en eventuell kapitalvinst vid en avyttring av aktier, är skattefria. Det ska här noteras att det är fråga om flera olika tomter som ska utvecklas, dessa ligger dock idag inom en och samma juridiska fastighet. Det kan, även här av skattemässiga skäl, finnas anledning att stycka av tomterna och bilda flera fastigheter som i sin tur läggs in i olika fastighetsbolag.



4.5 Ekonomi egen regi

En ekonomisk jämförelse mellan att bygga i egen regi på tomterna C1-C2-A1 vs. att utveckla det genom partnerskap i ett joint venture återfinns i avsnitt 3.2 (översiktlig) och i Bilaga A (mer detaljerad jämförelse med angivna antaganden och förklaring av nyckeltal).

Alternativet att uppföra logistikfastigheter i egen regi ger ett starkt kassaflöde på **lång** sikt men är mycket kapitalkrävande. Den uppskattade ny-investeringen ligger på mellan 800 Mkr och en miljard för tomt C1-C2-A1.

Alternativet att uppföra logistikfastigheter i egen regi genererar totalt sett ett lägre nettonuvärde än det föreslagna joint venture alternativet, v.v. se vidare siffermässig jämförelse i sektion 3.2 och bilaga A. Genomsnittligt är nettonuvärdet 150 Mkr bättre i joint venture scenariot.

Återbetalningstidentiden (tiden från att ny-investeringen är "återbetald") för joint venture är 3 år medan det för "Bygga själv" alternativet är 15 år.

Den stora investering på mellan 800 miljoner och 1 miljard kronor som "Bygga själv" scenariot skulle innebära sammanfaller i tiden med andra stora projekt som t.ex. farledsfördjupningen och terminalutvecklingen i ytterhamnarna för bl.a. ny färjelokalisering.

För Halvorsäng planeras även att i *egen ägo och regi* exploatera den järnvägsanslutna B-tomten vilket kommer innebära ytterligare cirka 300 Mkr och ett sammantaget mycket stort lånebelopp för Halvorsäng.

Nettoupplåningsbehovet för Göteborgs Hamn är 732 Mkr högre år 2027 med alternativet bygga i egen regi jämfört med joint venture alternativet. Därefter minskar efter hand skillnaden i upplåningsbehov men först år 2045 har "Egen Regi" alternativet "kommit i kapp" joint venture alternativet vad gäller ackumulerad genererat kassaflöde. Se vidare graf i bilaga A.

Det är bl.a. därför bolaget föreslår att utveckla C1-C2-A1 tomterna på Halvorsäng i ett joint venture partnerskap för att förverkliga kommunfullmäktiges inriktning att minska lån och på så vis skapa utrymme för andra prioriterade investeringar i bolaget, Stadshuskoncernen eller Kommunkoncernen.

5 Övriga möjligheter - arrendera ut marken

I tidigare utredningar har arrende varit ett alternativ. Som beskrivs i inledningen har detta inte bedömts vara ett lämpligt alternativ för utveckling av Halvorsäng. Det innebär förvisso en minskad risk kopplad till kassaflödet under tiden för arrendet (givet att man hittar en arrendator), men bedömningen är att nackdelarna överstiger fördelarna. Inledningsvis kan konstateras att GHAB förlorar kontroll och styrning

över vilka hyresgäster som etablerar sig i området vid ett arrende. Det är också svårt att säga hur stort intresset är för ett sådant arrende från marknaden och vilken arrendeavgiften som kan tas. Detta givet de stora investeringar som behöver göras för att få området utvecklat. Vidare har GHAB mindre kontroll över utvecklingen av området, val av hyresgäster som kan generera gods över kaj etc. Ska en detaljstyrning till finns stor risk att det betraktas som en koncession vilken behöver upphandlas, varvid möjligheten att påverka val av vilken part som etablerar sig på marken minskar. Ett arrende ger relativt sätt också en lägre avkastning än det joint venture-alternativ som GHAB förespråkar.

BILAGA A: Ekonomisk jämförelse – Underlag till sektion 3.2 och 4.5

Följande bilaga är ämnad att ge en förståelse för hur vi kommit fram till värdena i jämförelse av ekonomin i *joint venture* form respektive att *bygga i egen regi* i sektion 3.2.

Data bygger på 1) Överenskomna värden med vald joint venture-partner (*konkretiserade i ett LOI*).
2) Beräkningar utifrån mottagna uppskattningar från två entreprenörer med vilken GHAB skulle kunna utföra att bygga i Egen regi. Om alternativet ”Egen regi” skulle väljas så behöver entreprenaden upphandlas.

Sammanfattningen av jämförelsen i sektion 3.2 bygger på följande kalkyl:

Projekt, Tkr	Vald JV partner	Egen Regi 1	Egen regi 2	Genomsnitt Egen Regi	Differens JV- Egen regi
Investeringar (nominellt)	5 718	979 844	762 692	871 268	-865 549
Diskonteringsränta	7,00%	7,00%	7,00%		
Kalkylperiod (antal år)	20,0	20,0	20,0		
Kalkylperiod	1/2020 - 12/2039	1/2020 - 12/2039	1/2020 - 12/2039		
Nuvärde av operativt framtida kassaflöde (1-20 år)	339 750	597 262	617 414	607 338	-267 587
Nuvärde av restvärde (efter 20 år)	271 363	477 041	488 412	482 727	-211 363
Nuvärde av totala framtida kassaflöden	611 113	1 074 303	1 105 825	1 090 064	-478 951
Nuvärde investeringar	-3 443	-705 547	-566 381	-635 964	632 521
Nettonuvärde	607 671	368 756	539 444	454 100	153 571
Pay back tid, nominella belopp (antal år)	3	16	13	15	-12

Förklaringar och definitioner:

Med investeringar avses nyinvesteringar, dvs det som belastar GHAB:s kassaflöde och påverkar upplåningsbehovet.

I kalkylen har en diskonteringsränta på 7% använts för beräkningar av nuvärde. Kalkylen omfattar 20 års prognos av kassaflöden samt ett restvärde avseende ett ”uthålligt kassaflöde” fr.o.m. år 21 och framåt.

I ett joint venture blir GHAB:s ny-investeringar enkelt uttryckt lägre eftersom GHAB ”investerar sin mark” till ett överenskommet värde. Joint venture partnern investerar därefter motsvarande i att bygga logistikfastigheter och om det uppstår en differens så delar parterna på denna kostnad. GHAB och joint venture partnern delar därefter på framtida kassaflöden.

I egen regi så använder GHAB förstås också sin befintliga mark men bygger allting själv, därav den stora ny-investeringen. I detta alternativ behåller GHAB 100% av framtida kassaflöden.

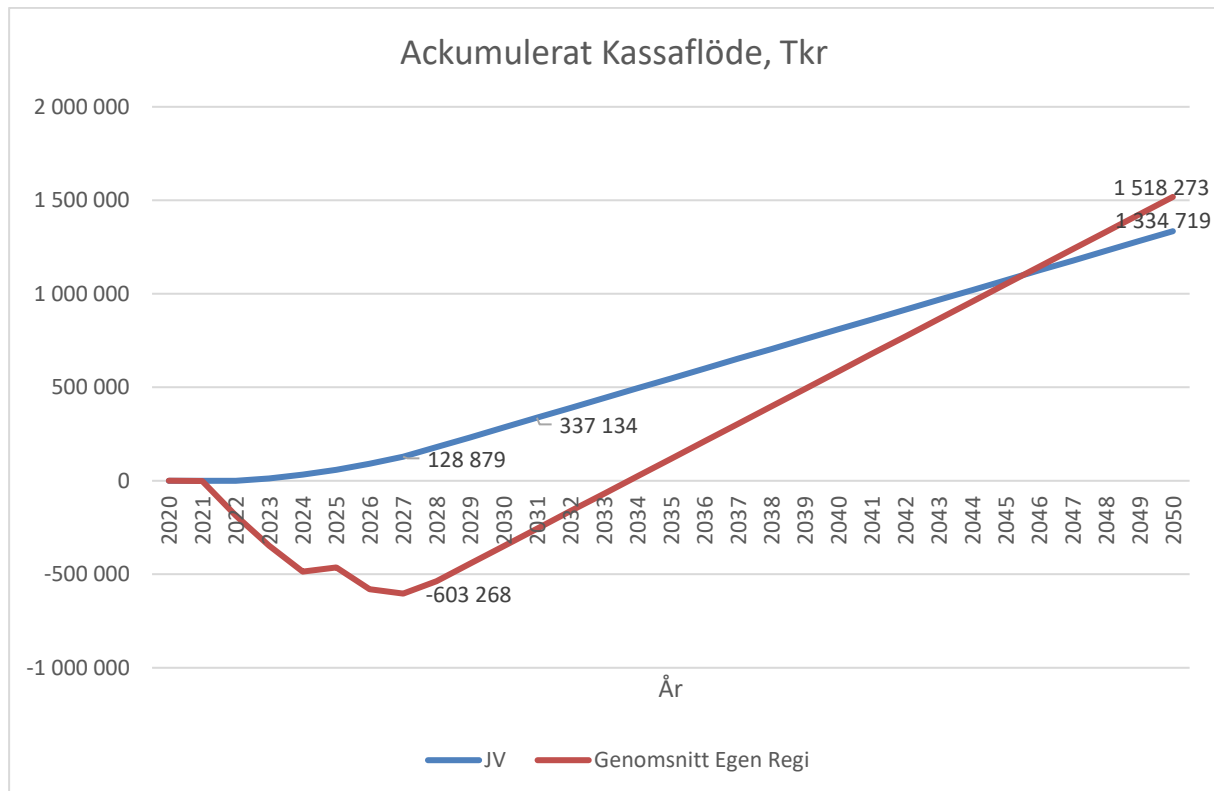
Nuvärde är det beräknade värdet av en investerings framtida kassaflöde, diskonterat med hänsyn till en given kalkylräntesats (i vårt fall alltså 7%).

Nettonuvärde är differensen mellan nuvärde av framtida kassaflöden och investeringskostnad.

Återbetalningstid, nominella belopp (antal år): Den tid som krävs för att investeringen ska ge tillbaka investeringskostnaden när man bara ser till nominella framtida kassaflöden (utan att ta hänsyn till inflation eller alternativ avkastning).

Akkumulerat Kassaflöde över tid och lånebehov

Nedanstående diagram visar ackumulerat kassaflöde för de två alternativen.



Skillnaden är som störst år 2027 då JV-alternativet har genererat ett positivt kassaflöde på 129 Mkr medan Egen regi alternativet har ett negativt kassaflöde på 603 Mkr.

Skillnaden är således 732 Mkr vilket alltså är skillnaden i lånebehov för GHAB fram till år 2027.

Joint venture-alternativet genererar ett positivt kassaflöde på 337 Mkr under de närmaste tio åren och detta kan således exempelvis finansiera en järnvägsterminal på den helägda B-tomten (hållbar tillväxt med gods över kaj och miljövänliga transporter).

För egen regi alternativet dröjer det fram till år 2034 innan det ackumulerade nominella kassaflödet har blivit positivt.

Det ackumulerade kassaflödet är bättre för JV alternativet fram till år 2046 då Egen regi alternativet ”har kommit i kapp” och går om JV alternativet.

Styrelsemöte: 2021-03-12

Handläggare Helena Forslund

Telefon: 031-368 7576

E-post: helena.forslund@portgot.se

Ärende: Försäljning del av Arendal 1:11 till Finn G Mellin Arendal AB

Sammanfattning

Göteborgs Hamn äger idag, genom Scandinavian Distripoint AB, fastigheten Arendal 1:11. Fastigheten utgörs av vägmark, järnvägsområde i Arendalsområdet samt jungfrulig mark längs Hjärtholmsvägen. Marken som är aktuell för försäljning ligger inom den jungfruliga marken och ska utgöra del av infart till den järnvägsterminal som GHAB försålde mark till under 2020.

Nuläge

Finn G Mellin Arendal AB har ställt frågan att få köpa 1190 kvm av aktuell fastighet. Försäljning ska i så fall ske på samma villkor som vid försäljningen av det så kallade järnvägsreservatet, dvs 900kr/kvm då området ligger inom skyddszonen för Preems raffinaderi. Marken ska användas för att bygga en ny infart och gate till den järnvägsterminal som håller på att byggas på grannfastigheten som Finn G Mellin Arendal AB äger. Finn G Mellin arrenderar idag den marken de önskar köpa.

Bilagor

Bilaga 1, Område för försäljning

Bilaga 2, Översiktskarta

Göteborgs Hamn AB

Elvir Dzanic, VD

Helena Forslund, Handläggare



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
NY ANSLUTNING MOT HJÄRTHOLMSVÄGEN			
COWI			
COWI AB Skugårdsgrötan 1 Box 12078 Göteborg		010-850 10 00 www.cowi.se	
UPPDAG NR A212491	RITAD/KONSTR AV ANFO	HANDLÄGGARE ANFO	
DATUM 2021-02-10	ANSVARIG A. FREDRIKSSON		
UNDERLAG MARKFRÅGOR			
GHAB			
PLAN			
SKALA A1: 1.400	NUMMER T-31-1-01		BET



Göteborgs
Stad



Skala: 1:5 000

250 m