

**Beslutsunderlag**Styrelsen 2021-04-26
Diarienummer 0030/21Handläggare: Anders Söderberg, vice VD
Andreja Sarcevic, bolagsansvarig
Telefon: 031-368 54 64
E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

Yttrande över hemställan från Göteborgs Hamn AB om att bilda joint venture för utveckling av logistikfastigheter

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Göteborgs Stadshus AB:s yttrande över hemställan från Göteborgs Hamn AB om att bilda joint venture för utveckling av logistikfastigheter, översänds till kommunstyrelsen för fortsatt beredning.

Sammanfattning

Föreliggande ärende avser en hemställan från Göteborgs Hamn AB (GHAB) till kommunfullmäktige om att bilda ett joint venture (JV)¹ tillsammans med privat aktör för utveckling av logistikfastigheten i Halvorsäng. Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) ska i rollen som moderbolag yttra sig över hemställan innan den översänds till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I det fall kommunfullmäktige tillstyrker de principiella frågeställningarna i föreliggande hemställan ska GHAB återkomma till kommunfullmäktige med underlag för bland annat godkännande av aktieägaravtal och beslut om bolagsordningar.

Förslaget att utveckla området i form av ett JV innebär att GHAB bildar ett nystartat bolag ("JV-bolaget") tillsammans med ett väletablerat exploateringsbolag med ett 50/50 ägande. GHAB:s insats i partnerskapet är marken och den privata partnern tillskjuter medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken, ansvarar för exploatering och byggnation samt förser lokalerna med hyresgäster.

Den av GHAB 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.

Stadshus har inga formella invändningar mot GHAB:s förslag att bilda ett JV tillsammans med en privat aktör så länge det delägda bolaget genom bolagsordning och aktieägaravtal blir bundet av grundläggande kommunalrättsliga principer. Det kommer dock inte vara

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.

möjligt att fullt ut tillämpa stadens samlade styrning eller att ge fullmäktige samma inflytande i bolaget som för ett helägt bolag.

I det fall kommunfullmäktige avstyrker hemställan avser GHAB uppföra anläggningarna i egen regi.

Utifrån utgångspunkten att bibehålla rådigheten över marken, skapa konkurrenskraft för Göteborgs hamn och avkastning på bolagets andra investeringar handlar kommunfullmäktiges ställningstagande ytterst om en politisk bedömning och avvägning mellan att å ena sidan avhända sig full rådighet och kontroll över styrningen och resultat från logistikverksamheten och å andra sidan minskade investerings- och lånebehov, delad affärsrisk samt tillgång till branschkompetens och kontaktnät.

Utifrån en samlad bedömning och med beaktande av Stadshus synpunkter enligt ovan ser Stadshus inga hinder för GHAB:s principiella förslag om organisation, inriktning och struktur för bildande av gemensam bolagskoncern i form av en joint venture med en privat aktör.

Bedömning ur ekonomisk dimension

GHAB:s insats i partnerskapet är marken som värderas till mellan cirka 800 och 900 miljoner kronor, utöver det räknar bolaget med en marginell investering. JV-partnern investerar motsvarande värde i succesiv utbyggnad av logistikfastigheter i takt med efterfrågan. I det fall en differens uppstår så delar parterna på den efter ordning som fastställs i aktieägaravtal. GHAB och partner delar därefter på framtida kassaflöden.

Förslaget innebär att investeringen och därmed lånebehovet är minimalt jämfört med att bygga själv. Fram till slutet av år 2027 är nettolånebehovet 730 miljoner kronor lägre för GHAB med JV-alternativet. Nettonuvärdet av framtida kassaflöden är signifikativt högre än i egen regi alternativet eftersom det uppstår ett positivt kassaflöde vid uthyrning medan det dröjer cirka 15 år i egen regi-scenarier för att nå återbetalning. Först år 2046 är det ackumulerade kassaflödet bättre för egen-regialternativet än för JV-alternativet.

För Göteborgs Stads och GHAB:s del innebär förslaget, utifrån sitt 50-procentiga delägarskap, fortsatt inflytande över användningen av marken som är strategisk för hamnens fortsatta utveckling och som bidrar till att andra investeringar ges potential att skapa ökade godsvolymer och företagsekonomisk avkastning. Vidare innebär partnerskapet en minskad finansiell risk och en minskad finansiell belastning samt tillgång till bred logistikfastighetskompetens som GHAB annars haft svårt att skapa utifrån ett, i sammanhanget, fåtal egna logistikfastigheter.

Bedömning ur ekologisk dimension

GHAB uppger att den ekologiska dimensionen har varit en tungt vägande faktor i arbetet med att hitta en partner för bildande av joint venture (JV). Krav har ställts på att det framtida JV-bolaget ska ha en nollvision för utsläpp av koldioxid under både bygg- och driftfasen, solceller på taken och infrastruktur för en helt eldriven lastbilsflotta. Utgångspunkten för GHAB utgörs både av stadens klimat- och miljömål och bolagets egna mål för reducering av utsläpp. 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.

I samband med framtagande av detaljplan för Halvorsäng hanterades en rad olika frågor rörande befintliga naturmiljöer och hur den framtida exploateringen skulle komma att påverka dessa. Bland annat är en artskyddsdispens beviljad för mindre hackspett och hasselsnok.

Stadshus har inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Enligt bolaget bedöms förslaget, som innebär en snabb utveckling av färdiga logistikbyggnader, skapa mervärde för staden och regionen i form av tillskapande av en betydande mängd nya arbetstillfällen. Stadshus har inte funnit några ytterligare aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Protokollsutdrag och handlingar från Göteborgs Hamn AB, styrelsemöte 2021-03-12, § 7.
2. Handling till Göteborgs Hamn AB:s styrelsemöte 2021-04-23. Bilagan kommer att kompletteras med protokollsutdrag från Göteborgs Hamn AB inför Stadshus styrelsemöte 2021-04-26.

Ärendet

Föreliggande ärende avser en hemställan från Göteborgs Hamn AB (GHAB) till kommunfullmäktige om att bilda ett joint venture (JV) tillsammans med privat aktör för utveckling av logistikfastigheten i Halvorsäng. Stadshus ska i rollen som moderbolag yttra sig över hemställan innan den översänds till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets principiella beskaffenhet

Kommunfullmäktige ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning ta ställning till ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. GHAB:s ärende innehåller följande frågor av principiell beskaffenhet där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas:

- Bildande av joint venture
- Tillskapande av delägd bolagsstruktur under Göteborgs Hamn AB för fastighetsförvaltning
- Principer för styrelsesammansättning

Om fullmäktige ger sitt godkännande till ovan principiella frågeställningar ska GHAB komma tillbaka till fullmäktige med ett antal konkreta frågeställningar som kommunfullmäktige, i linje med vad som framgår av kommunallagen och stadens styrande dokument, ska besluta om:

- Godkännande av aktieägaravtal
- Beslut om bolagsordning för respektive bolag
- Kapitalisering av JV-bolaget
- Val av ledamöter för bolagens styrelser

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

GHAB:s styrelse beslutade redan år 2014 att bygga och förvalta/hyra ut lagerbyggnader på egna fastigheter. Motivet var att stärka godsnavet Göteborg med lagerbyggnader genom att komplettera och skapa synergier med torrlastsegmenten (container, roro och färja). Genom att äga fastigheter och inneha förvaltarskapet av byggnader och avtal bedömde bolaget att förutsättningar kunde skapas för inrådan över verksamheten, långsiktiga intäkter samt styrning av CSR-relaterade frågor. Bolagets strategi hemställdes inte till fullmäktige för ställningstagande.

Bolagets ägande av logistikfastigheter/lagerbyggnader berördes vid ägardialoger mellan GHAB och Stadshus både 2015 och 2016. Vid 2016 års ägardialog konstaterades att bolagets planerade strategi att bygga och hyra ut moderna logistikfastigheter inte var reglerat i bolagets ägardirektiv. Därför beslutade Stadshus att ge GHAB i uppdrag att utreda flera alternativa sätt för bolaget att tillhandahålla infrastruktur för logistikverksamhet, att belysa vilka risker som följer av olika alternativa förhållningssätt samt att göra en omvärldsanalys som innehåller jämförelse med hur andra hamnbolag agerar vad gäller logistikverksamheten.

Uppdraget från Stadshus resulterade i av en hemställan till kommunfullmäktige våren 2018 om fullmäktiges principiella ställningstagande till bolagets strategi för logistikfastigheter. I Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande från 2018 framgår att: *Totalt*

kan cirka 10 separata anläggningar uppföras på Göteborgs Hamn AB:s egna fastigheter under en 10-års period. Eftersom beståndet är tänkt att byggas baserat på tecknade hyresavtal bedömer Göteborgs Hamn AB den kommersiella risken som låg. Den totala investeringsvolymen då hela området är utvecklat och klart, inklusive redan genomförda investeringar, uppgår till ca 1 800 mnkr. Enligt Göteborgs Hamn AB bidrar föreslagen strategi till bolagets långsiktiga lönsamhet. Den ekonomiska kalkylen ger en avkastning på sysselsatt kapital överstigande 7 % i enlighet med bolagets egna avkastningskrav och soliditeten överstiger väl bolagets egna mål om 35 %. På kort sikt, fram till 2027, ökar dock Göteborgs Hamn AB:s finansieringsbehov.

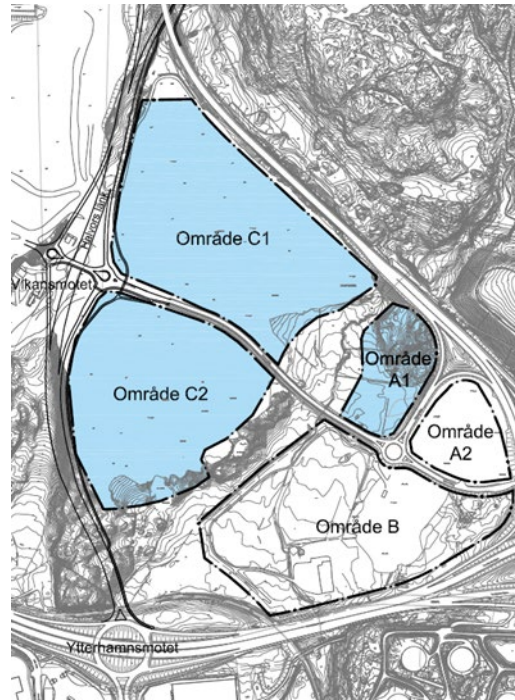
Kommunfullmäktige beslutade 2018-09-13 § 16 (dnr 0996/18) att godkänna strategin för logistikfastigheter och vid samma beslutstillfälle fattade kommunfullmäktige beslut om ett nytt ägardirektiv för GHAB som bland annat innehöll tillägget att ”Göteborgs Hamn AB ska ansvara för att bygga, äga och förvalta/hyra ut logistikfastigheter till hamnanknuten verksamhet” 2018-09-13 § 15 (dnr 0998/18).

I kommunfullmäktiges budget 2019 fick Stadshus i uppdrag att förbereda försäljning av hela, eller delar av bolag samt mark- och fastighetsinnehav inom koncernen. Stadshus konkretiserade uppdraget i ett antal utredningsprojekt varav ett handlade om att utreda förutsättningar för och konsekvenser av avyttring eller avveckling av logistikfastigheter. Under utredningsarbetet, som värderade olika avyttringsalternativ, fördes en dialog med GHAB om bolagets reviderade investeringsvolym, vikten av rådighet över logistikområdena och Göteborgs Stads behov av att över tid minska det totala lånebehovet. I april 2020 beslöt Stadshus styrelse att avsluta utredningen i syfte att ge GHAB möjlighet att vidare utreda möjligheterna för att utveckla de fem tomterna i området Halvorsäng i den för var tomt mest passande formen (arrende, äga och förvalta och joint venture). Det bärande skälet för Stadshus ställningstagande var att en bibehållen rådighet över marken ger bolaget bättre förutsättningar att bidra till ökade godsflöden för den kommande farledsfördjupningen. Vidare menande Stadshus att en försäljning behöver vägas mot minskade investeringar och upplåningsbehov för staden men också mot Göteborgs hamns konkurrensposition och förutsättningar för bolaget att bidra till ökade volymer över kaj.

GHAB:s beslutsunderlag från 2021-03-02 inklusive den komplettering som Stadshus tagit del av i beredningen av ärendet och som GHAB:s styrelse förväntas besluta om 2021-04-23 är i allt väsentligt heltäckande varför Stadshus yttrande, utöver en kort inledning, koncentreras till de principiella ställningstagande som Stadshus har att ta ställning till. I övrigt hänvisas till bilagda beslutsunderlag från bolaget.

Inledning

Halvorsäng är beläget på Hisingen i nära anslutning till Vädermotet och består av fem tomter kallade A1, A2, B, C1 och C2. Tomterna A2 och B avser GHAB fortsätta äga till 100 procent. A2 arrenderas idag ut och där finns en drivmedelstation samt säkra uppställningsplatser för yrkeschaufförer. Tomt B kan järnvägsanslutas och är värdefull för GHAB:s framtida verksamhet. Ärendet berör tomterna A1, C1 och C2 och omfattar ca 270 000 kvm och en exploateringsgrad på ca 162 000 kvm.



GHAB har utrett och utvärderat olika scenarion av alternativa projektmodeller för att utveckla marken.

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

GHAB förordar att bolaget ingår ett s.k. joint venture med ett privat fastighetsbolag i syfte att uppföra logistikfastigheter på delar av den mark i Halvorsäng som i dag ägs Scandinavian Distripoint AB. Scandinavian Distripoint AB är ett helägt dotterbolag till GHAB.

Det föreslagna alternativet att utveckla marken i form av ett JV innebär att 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 5 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.

Av GHAB:s underlag som ligger till grund för bolagets beslutshandling framgår att i det fall kommunfullmäktige inte godkänner GHAB:s hemställan om att utveckla Halvorsäng genom ett JV vill GHAB istället gå vidare med att utveckla området i egen regi.

Grundläggande förutsättningar för JV-samarbetet

Under hösten 2020 skickades en intresseförfrågan till fem bolag, som bedömdes vara långsiktiga samt hade ett brett kontaktnät och god kännedom om den svenska

logistikmarknaden. Tre svarade och efter utvärdering utifrån faktorer som ägande/struktur, erfarenhet, ekonomi och miljö där ekonomi var den tyngst vägande faktor valdes en aktör ut som bolaget därefter tecknat en avsiktsförklaring med.

I det föreslagna JV-partnerskapet ska de två delägarna äga 50 procent vardera. I princip innebär affärsupplägget att GHAB investerar sin mark till ett överenskommet värde som bedöms till mellan 800 och drygt 900 miljoner kronor. JV-partnern investerar motsvarande värde i succesiv utbyggnad av logistikfastigheter i takt med efterfrågan. I det fall en differens uppstår så delar parterna på den. GHAB och partner delar därefter på framtida kassaflöden.

Den insats som GHAB gör genom att investera marken innebär i princip att GHAB säljer marken till JV-bolaget. Då värdet för marken överstiger bokfört värde uppstår en realisationsvinst för GHAB.

GHAB gör bedömningen att kapitalinsatsen utöver insatsen är 6 miljoner kronor.

Investeringskalkyl och kassaflödesanalys

I GHAB:s beslutsunderlag jämförs alternativet att investera i ett JV-partnerskap med alternativet att investera i egen regi med. Bolagets insats för marken inkluderas ej i kalkylen då den i jämförelsen mellan JV och Egen regi inte skapar någon skillnad för tillkommande investering,

Kalkylen omfattar 20 års prognostiserade kassaflöden och därefter ett restvärde. För nuvärdesberäkningen används en diskonteringsränta på 7 procent. I beslutsunderlaget förutsätts 100-procentig beläggning och inga underhållskostnader. I det kompletterande beslutsunderlaget har GHAB genomfört en känslighetsanalys som bygger på ett antagande om en viss vakansgrad samt en kalkyl utan hänsyn till vakansgrader men med ett antagande om underhållskostnader.

I nedanstående tabell visas i mittenkolumnen GHAB:s baskalkyl för alternativen Vald JV partner och Egen regi. Till vänster visas, för de olika alternativen, baskalkylen plus bolagets känslighetsanalys för vakanser och i den högra baskalkylen + antagande om underhållskostnader.

Miljoner kronor (mnkr)		Kalkyl					
		Baskalkyl + antagande vakansgrad	Diff-erens ←	Baskalkyl Beläggn: 100% UH-kost: 0	Diff-erens →	Baskalkyl + UH-kost	
Alternativ	Vald JV-partner						
	Investering (nominellt)	6	← ~-72	6	→ ~-55	6	
	Netto nuvärde	536		608		553	
	Återbetalningstid (nominellt)	4 år		3 år		3 år	
		Egen regi (genomsnittlig bedömning investeringsvolym 871 mnkr)					
	Investering (nominellt)	871	← ~-129	871	→ ~-110	871	
	Netto nuvärde	325		454		345	
	Återbetalningstid (nominellt)	16 år		15 år		16 år	
		Differens (JV-Egen regi) för respektive alternativ					
	Investering (nominellt)	-866	← ~-57	-866	→ ~-55	-866	
Netto nuvärde	-211	-154		-208			

	Återbetalningstid (nominellt)	-12 år		-12 år		-13 år
--	----------------------------------	--------	--	--------	--	--------

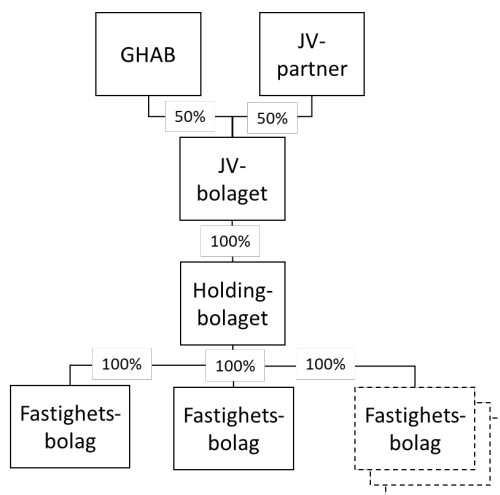
JV-alternativet innebär att GHAB inte behöver öka sin upplåning för uppförandet av logistikbyggnaderna. Alternativet visar ett positivt kassaflöde från första året vilket innebär ett minskat lånebehov för andra investeringar.

GHAB sammanfattar i beslutsunderlaget sin ekonomiska bedömning baserat på baskalkylen enligt ovan enligt följande:

- 1) Investeringen och därmed lånebehovet är minimalt jämfört med att bygga själv. Fram till slutet av år 2027 är nettolånebehovet 730 Mkr lägre för GHAB med JV alternativet.
- 2) Nettonuvärdet är signifikativt högre än i egen regi alternativet.²
- 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.

Bolagsbildning

I syfte att skapa en juridisk person för JV-samarbetet och en ändamålsenlig struktur för förvaltning av logistikfastigheterna föreslås en bolagsstruktur där GHAB och JV-partnern bildat ett JV-bolag. JV-bolaget äger ett holdingbolag som i sin tur äger det eller de fastighetsägande bolag som holdingbolaget bildar efter det att den av GSHAB investerade fastigheten delats i lämpliga fastigheter för succesiv utbyggnad av området. GHAB uppger att slutgiltig struktur inte är fastställd och att därför inte är möjligt att i dagsläget fastställa antalet bolag. Hemställan i fråga om förvärv av lagerbolag skall tolkas som att GHAB enbart söker behörighet att bilda de bolag som behövs för det i ärendet beskrivna ändamålet.



Beskriven koncernstruktur där varje fastighet läggs i ett separat bolag är, med anledning av skatte- och fastighetslagstiftning, vanlig i fastighetsförvaltande bolag och återfinns inom Stadshuskoncernen bland annat i underkoncern till Älvstranden Utvecklings AB och i Higab AB.

² Kalkylens belopp kommer ur en beräkningsmodell. Värdena som visas bygger på GHAB:s bedömningar och bör betraktas som närmevärden och inte som exakta tal.

Det ska här noteras att en liknande bolagsstruktur som beskrivits ovan skulle behöva upprättas även för det fall att GHAB istället skulle utveckla marken på Halvorsäng i egen regi. 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.

Samarbetsformer och styrning av JV-bolaget.

GHAB beskriver i sin hemställan att i samarbete i JV-format utgör aktieägaravtalet, tillsammans med bolagsordningen de viktigaste styrmedlen för ägarna. De risker som framförallt kännetecknar ett JV-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 kommer att hanteras genom ett 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. Vidare ligger det 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. I GHAB:s underlag redovisas principerna för aktieägaravtal och bolagsordningar. Efter ett positivt ställningstagande till föreliggande hemställan kommer kommunfullmäktige att få ta ställning till färdigförhandlat aktieägaravtal och bolagsordningar.

JV-bolaget föreslås styras av 4-6 ledamöter där vardera parten utser lika många ledamöter. Bolaget kommer inte ha några anställda utan vardera ägare inhämtar resurser från respektive organisation i den utsträckning som behövs. Styrelserna i underliggande bolag föreslås vara samma som i JV-bolaget.

Med bakgrund av att bolagen inte har några anställda gör GHAB bedömningen att styrelserna, åtminstone under exploateringen av området kommer att behöva vara operativa och sakkunniga inom fastighetsutveckling av logistikmark varför man föreslår att styrelserna ska utgöras av tjänstepersoner.

GHAB argumenterar för att tjänstepersonsstyrelser förekommer i Stadshuskoncernen sedan tidigare och exemplifierar med helägda bolag inom Framtidenkoncernen.

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

GHAB redovisar sammanfattningsvis de slutsatser man dragit ur den juridiska analys som redovisas i GHAB:s bilaga till beslutsunderlaget. Nedan återges bolagets sammanfattning i sin helhet.

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 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 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 i bland annat konkurrenslagen och regler om statsstöd samt upphandlingslagstiftningen. I alternativet att ingå ett JV samarbete gör GHAB bedömningen att JV-bolaget inte kommer omfattas av reglerna kring offentlig upphandling.

Utgångspunkter för Stadshus överväganden

Ägarstyrning

Ägarstyrningen av de kommunala bolagen utgår från kommunallagens bestämmelser. Kommunfullmäktige beslutar om bolagsordning/ägardirektiv, utser bolagens styrelser och revisorer samt tar ställning i frågor av större vikt eller av principiell karaktär. Kommunfullmäktige ska även varje år ta ställning till huruvida bolagen arbetat i enlighet med det kommunala ändamålet och inom ramen för de kommunala befogenheterna. Dessa uppgifter kan inte delegeras vilket innebär att moderbolag inte på egen hand kan ta över det ansvar/uppdrag som åvilar ett dotterbolag, ej heller ändra på styrelsens sammansättning om bedömningen är att dotterbolaget inte fullgör sitt uppdrag på rätt sätt. Mot denna bakgrund kan inte heller en vd i moderbolaget ge order till vd i dotterbolaget. Den hierarkiska beslutsordning som normalt finns i en privat bolagskoncern och som stöds av Aktiebolagslagen är inte legalt möjlig i en offentligt ägd bolagsstruktur.

Stadens riktlinjer för ägarstyrning (KF 2019-09-12 § 31) fastställer roller och ansvar mellan de olika nivåerna i bolagsstrukturen. Ägarstyrningen över stadens bolag innebär att den samlade styrningen ska genomföras enligt kommunfullmäktiges beslut. Detta förutsätts ske genom en aktiv och närvarande dialog och ett konstruktivt arbetssätt mellan de olika nivåerna i strukturen. I uppdraget att företräda ägaren ingår att tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja bolagen i genomförandet. I moderbolagens uppdrag ligger därför att löpande följa dotterbolagens verksamhet, återföra väsentlig information till ägaren och att vid behov ta initiativ till ändrad inriktning i bolagens uppdrag. Stadshus ska i rollen som aktiv ägare stödja kommunstyrelsen i dess uppdrag att fullfölja uppsiktsplikten över stadens bolag. Moderbolagen stödjer i sin tur Stadshus genom att själva löpande följa dotterbolagen.

Göteborgs Stad har lång erfarenhet av ägarstyrning av både de delägda regionala bolagen där Göteborgs Stad har en majoritet, Göteborgs Spårvägar AB där beslutsmandaten regleras i aktieägaravtal och de av minoritetsägande inom Näringslivsklustret där det helägda bolaget Business Region Göteborg (BRG) äger mellan 12 procent och 49 procent. Stadshus har, vad gäller de regionala bolagen och Göteborgs Spårvägar AB, och BRG vad gäller det minoritetsägda bolagen, tillsammans med övriga delägare arbetet fram former för ägarstyrning utöver den styrning som sker genom aktieägaravtal och bolagsordningar.

Principer för styrelsesammansättning

I uppdraget till Stadsledningskontoret att göra en översyn av Stadens bolagsstruktur var en av utgångspunkterna att åstadkomma en mer effektiv politisk styrning av bolagssektorn. (KS 2011-09-28 § 549)

I samband med översynen av stadens bolagsstruktur som pågick mellan 2011 och 2014 aktualiserades frågan om principer för tillsättning av ledamöter i bolagsstyrelser men föranledde inget uppdrag till utredningen.

I yttranden till Stadsledningskontorets avrapportering till kommunstyrelsen (2013-06-05 § 444 Dnr 1721/11) framgår en bred uppfattning om att huvudprincipen vid tillsättning av styrelser är att ledamöterna ska utgöras av personer med partipolitisk beteckning. Inom bolagskoncernen finns exempel på förekomst av icke-politiska styrelser, något som också diskuterades under bolagsöversynen. Ifråga om icke-politiska styrelser konstaterar stadsledningskontoret i avrapportering enligt ovan att den gemensamma uppfattningen är att bolag med uppdrag som har ett begränsat politiskt innehåll kan bli föremål för rekrytering av styrelser med annan kompetens.

Icke politiska styrelser förekommer i viss utsträckning inom bolagskoncernen men då främst i bolag med uppdrag som har ett begränsat politiskt innehåll.³

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning ska moderbolag bereda förslag till kommunfullmäktige att godkänna ledamöter utan partipolitisk beteckning i dotterbolag.

Efterfrågan på logistiklokaler

GHAB beskriver i sitt underlag att det finns en hög efterfrågan på logistikfastigheter. Uppgiften stärks av rapporten Näringslivets behov av mark och lokaler från 2020 framtagen av Business Region Göteborg AB (BRG). BRG skriver i sin rapport att en rimlig uppskattning av den sammanlagda efterfrågan av industri- och logistikmark fram till år 2035 för hela Göteborgsregionen skulle kunna ligga i intervallet 4–8 miljoner kvm verksamhetsmark för industri och logistik.

Stadshus sammanfattande bedömning

I rollen som koncernmoderbolag ska Stadshus yttra sig över frågor som bolag inom koncernen hemställer till kommunfullmäktige. När det gäller GHAB:S hemställan om att bilda joint venture för utveckling av logistikfastigheter vill Stadshus göra kommunfullmäktige uppmärksam på följande:

- Stadshus sammanfattande bedömning utgår från förutsättningen att bolaget enligt ägardirektivet ska ansvara för att bygga, äga och förvalta/hyra ut logistikfastigheter till hamnanknuten verksamhet. Ägardirektivets öppning för logistikverksamhet innebar att GHAB bereddes möjlighet att göra investeringar och ta en ökad affärsrisk samtidigt som man skapade möjlighet för att utveckla hamnens konkurrenskraft. Genom ett JV minskar affärsrisken både vad gäller insatt kapital och verksamhet samtidigt som kassaflödena proportionellt minskar och bestämmanderätten över verksamheten delas.
- Stadshus menar att det är tre värden som främst motiverar en lösning där GHAB ingår ett JV-partnerskap:
 - Möjligheten att utifrån ett 50-procentigt delägarskap fortsatt ha inflytande över användningen av marken som är strategisk för hamnens fortsatta utveckling och som bidrar till att andra investeringar ges bästa

³ Undantag återfinns inom Göteborgs Energikoncernen mot bakgrund av att dotterbolagen är underordnade moderbolagets styrning i högre utsträckning bland annat i syfte att hålla samman och optimera det totala energisystemet.

potential att skapa ökade godsvolymer och företagsekonomisk avkastning.

- Att GHAB, tillsammans med sin JV-partner, har möjlighet att välja sådana kunder/hyresgäster som bidrar till hamnanknuten verksamhet
 - Minskad finansiell risk och finansiell belastning samt tillgång till bred logistikfastighetskompetens som GHAB annars haft svårt att skapa utifrån ett, i sammanhanget, fåtal egna logistikfastigheter.
- Det är väsentligt att GHAB i det fortsatta arbetet med aktieägaravtal och bolagsordning säkerställer ovan värden under partnerskapet men också efter ett avslut i det fall samarbetet av någon anledning behöver upplösas. Det framgår av GHAB:s beslutsunderlag att utbyggnaden kommer ske succesivt i takt med efterfrågan men det framgår inte hur JV-partners finansiering kommer att ske. Stadshus förutsätter att GHAB i avtal reglerar en situation där den successiva utbyggnaden drar ut på tiden eller avstannar.
 - Stadshus delar GHAB:s uppfattning att det inte föreligger några kommunalrättsliga hinder för att lämna över en kommunal angelägenhet till ett bolag som till del är privatägt så länge det delägda bolaget genom bolagsordning och aktieägaravtal blir bundet av grundläggande kommunalrättsliga principer enligt kommunallagens 10 kap. 4 §.
 - Stadshus delar GHAB:s uppfattning att det inte är möjligt att tillämpa stadens riktlinjer för ägarstyrning fullt ut i ett JV-partnerskap men att det, i synnerhet om kommunfullmäktige bifaller GHAB:s styrelses hemställan om att utse tjänstemän i styrelsen för JV-bolaget, är väsentligt att så långt möjligt följa de principer för ägarstyrning som kommunfullmäktige beslutat och finna former för ägarstyrning från den politiska nivån där ägaren kan möta JV-partners överordnade ledning och som kompletterar styrningen via bolagsordning och aktieägaravtal.
 - Stadshus delar GHAB:s bedömning att partnerskapet så som det är upplagt med personlösa bolag kräver ett nära operativt samarbete på styrelsenivå. Då JV-partner får förutsättas tillsätta tjänstepersoner är det rimligt och ändamålsenligt att GHAB möter upp på samma nivå och med den tillgänglighet samt med den djupa sakkunskap som sannolikt krävs. Samtidigt kan närvaron av den politiska nivån säkerställas genom en modell enligt punkten ovan
 - Styrelsen för Göteborgs Hamn AB:s tecknande av aktieköpeavtal i samband med bildandet av bolagskoncernen samt överföringen av markägandet från Scandinavian Distripoint AB till bolagskoncernen bör villkoras av kommunfullmäktiges kommande beslut om aktieägaravtal och bolagsordningar
 - GHAB gör bedömningen att viss anpassning måste ske av vilka av Göteborgs Stads riktlinjer och policys som bör antas i JV-bolaget, då den privata parten i sin tur kan vara styrd av andra regelverk och policys. Bolagets styrning behöver givetvis ta hänsyn till tvingande krav på JV partnern enligt lag, börskrav et cetera men Stadshus menar att inriktningen i aktieägaravtalet bör utgå ifrån att den ena

delägaren är ett offentlig ägt bolag som ska investera ett för staden strategiskt markinnehav till ett värde mellan 800 och drygt 900 miljoner kronor. Det motiverar att kraven på att följa stadens riktlinjer och policys bör ställas lika högt eller högre på JV-bolaget än på ett regionalt bolag vars samtliga ägare är offentliga eller på de minoritetsägda bolagen där stadens finansiella åtagande är betydligt mindre. I sammanhanget är det också väsentligt att i avtal med JV-partnern beakta frågan om vilken av ägarna som ska vara administrativt ansvarig för bolaget och formerna för finansiell rapportering och konsolidering i Stadshuskoncernen enligt rapporteringsplan.

- GHAB gör bedömningen att JV-bolaget samt underliggande dotterbolag inte kommer att omfattas av offentlighetsprincipen. Bolaget uppger dock att man, i den mån det är möjligt med beaktande av eget, samt tredje mans skäligena behov av sekretess, ska iaktta öppenhet vad avser handlingar och information som finns hos bolaget. Stadshus har vid upprepade tillfällen uppmanat Stadshuskoncernens bolag att enbart undantagsvis nytta möjligheten att sekretesslägga handlingar. Det är väsentligt att GHAB styrelse och medarbetare bär den kulturen både i GHAB och i JV-bolaget.
- Kommunfullmäktige skriver i budget 2021-2023 ”att staden idag äger ett stort antal bolag. Ägandet innebär i slutändan ett risktagande för göteborgarna och flyttar fokus från stadens välfärdsverksamheter. Verksamhet ska drivas i bolagsform endast om det medger klara fördelar gentemot andra förvaltningsstrukturer eller om verksamheten inte kan drivas av annan aktör på marknaden. Under mandatperioden är det kommunfullmäktiges inriktning att antalet bolag ska minska genom i första hand avveckling eller försäljning.” Förslaget att bilda ett JV-bolag och underliggande koncernstruktur kan uppfattas leda i motsatt riktning. Under förutsättning att kommunfullmäktige ställer sig bakom ett JV-partnerskap är det Stadshus bedömning att JV-bolaget visserligen ökar antalet bolag och komplexiteten i ägarstyrningen men att det är motiverat i syfte att skapa en juridisk plattform för samarbetet. Underliggande koncernstruktur är ett vanligt sätt att organisera ett fastighetsinnehav och bedöms inte bidra till en ökad komplexitet i styrningen då den tar sikte på JV-bolaget.
- Stadshus gör ingen annan bedömning än GHAB och BRG att efterfrågan på lokaler för logistik för närvarande är hög. Stadshus har gjort en översiktlig bedömning av GHAB:s kalkyler och finner inte skäl att göra någon annan bedömning. JV-alternativet innebär en betydligt mindre investering än vid uppförande i egen regi, bättre lönsamhet och tidigare lagda kassaflöden. Alternativet innebär också att en icke kassaflödespåverkande realisationsvinst för marken utlöses i samband med att affären genomförs vilket förbättrar GHAB:s soliditet.
- De risker med ett JV-partnerskap som i grunden bygger på att ingen part har bestämmanderätt över den andra och att man följaktligen behöver komma överens ställer krav på väl genomarbetade avtal men också på en ömsesidig förståelse för varandras förutsättningar. GHAB beskriver att den valda partnern har kompetens kring kommunal styrning vilket är positivt men GHAB bör

överväga att ställa krav på och bidra till JV-partnerns kommun-kompetens över tid.

- Stadshus ser inget hinder för att arbetet med att bygga upp den bolagsstruktur som GHAB föreslår påbörjas innan ett ställningstagande till slutförhandlat aktieägaravtal och bolagsordningar då föreslagen struktur till stora delar även behövs i ett eget-regi-genomförande.
- Under förutsättning att kommunfullmäktige tillstyrker hemställer föreslår Stadshus att kommunfullmäktige ger Göteborgs Hamn AB:s styrelse i uppdrag att återkomma med aktieägaravtal och bolagsordningar för det samägda joint-venture-bolaget samt bolagsordningar för dotterbolag inom den gemensamma bolagskoncernen.

Utifrån utgångspunkten att genom deläggande bibehålla inflytande över marken, skapa konkurrenskraft för Göteborgs hamn och avkastning på bolagets andra investeringar handlar kommunfullmäktiges ställningstagande ytterst om en politisk bedömning och avvägning mellan att å ena sidan avhända sig full rådighet och kontroll över styrningen och resultat från logistikverksamheten och å andra sidan minskade investerings- och lånebehov, delad affärsrisk samt tillgång till branschkompetens kontaktnät.

Utifrån en samlad bedömning och med beaktande av Stadshus synpunkter enligt ovan ser Stadshus inga hinder för GHAB:s principiella förslag om organisation, inriktning och struktur för bildande av gemensam bolagskoncern i form av en joint venture med en privat aktör.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Beslut – Hemställan om tillskapande av joint venture under Göteborgs Hamn för utveckling av logistikfastigheter

§ 7

Helena Forslund redogör, i enlighet med till mötet utsänt underlag, för förslag till beslut om hemställan Halvorsäng.

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 enligt 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 Hamn AB.
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.



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2021-03-12

Dag för justering
2021-03-12

Vid protokollet

Sekreterare

Johanna Nyström

Ordförande

Cecilia Magnusson

Justerande

Birgitta Ling Fransson

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 enligt 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 Hamn AB.
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 5 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 arbetstillfällen.

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 förstas 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, aktieföretag. 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:

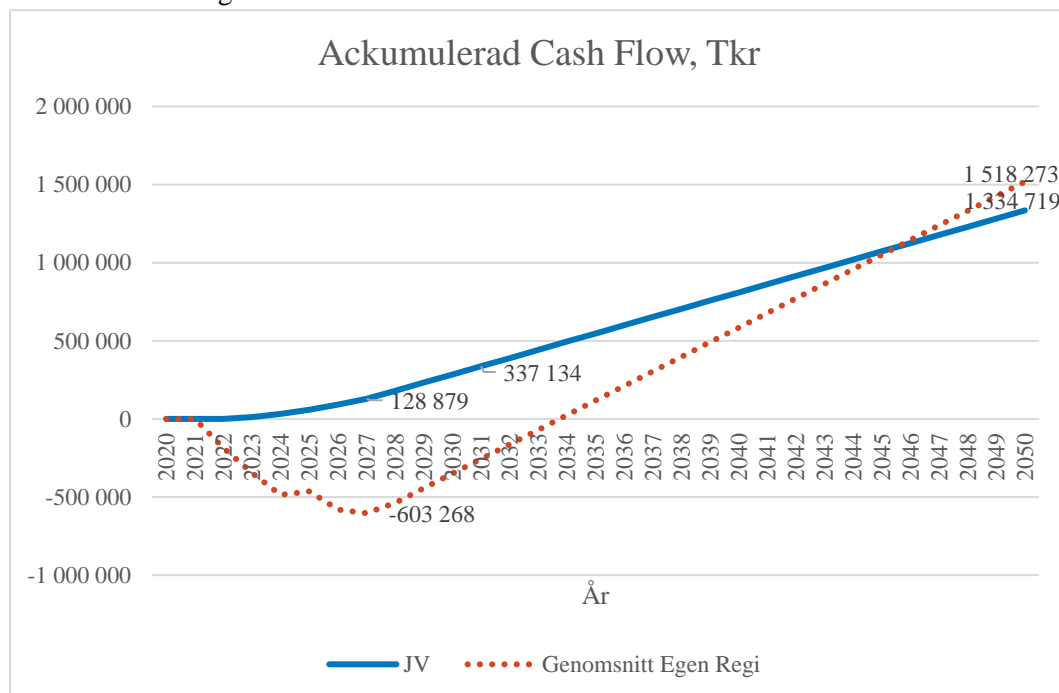
Miljoner Kronor	Vald JV-partner	Genomsnitt Egen regi	Skillnad (JV-Egen)
Investering Nominellt	6	871	-866
Nettonuvärde	608	454	154
Antal år till investering återbetald (nominellt)	3	15	-12

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 positivt 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 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.

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 partners 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 driftfasen, 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

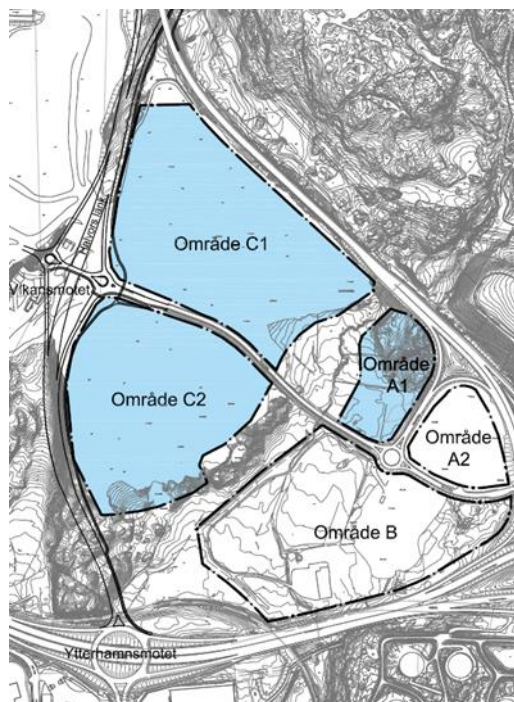
Under hösten 2018 fattade kommunfullmäktige, utifrån en hemställan från GHAB, beslut om ett principiellt ställningstagande gällande GHAB:s strategi för logistikfastigheter samt ändringar i ägardirektivet. Följande skrivning lades till: *"Göteborgs Hamn AB ska ansvara för att bygga, äga och förvalta/hyra 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 nettovärde 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-partnerns insats består i att tillskjuta medel för byggnation motsvarande marknadsvärdet för marken. Partnerns roll i bolaget är att hyra ut och projektleda exploateringen. 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 företagits ett flertal möten med den tänkta partnern i syfte att diskutera ovanstående riskmoment. Det aktuella företagets 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 stadium 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, kvalitetssäkrar 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 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 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 anbuderna 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 stadium. 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. 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. byggmästarmitta. 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. "byggmästarmittade". 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-ägande.
- 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 delägande 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, iakttä 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 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 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 arbetstillfällen. 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 spekulering 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 lagerhålla 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>	16
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

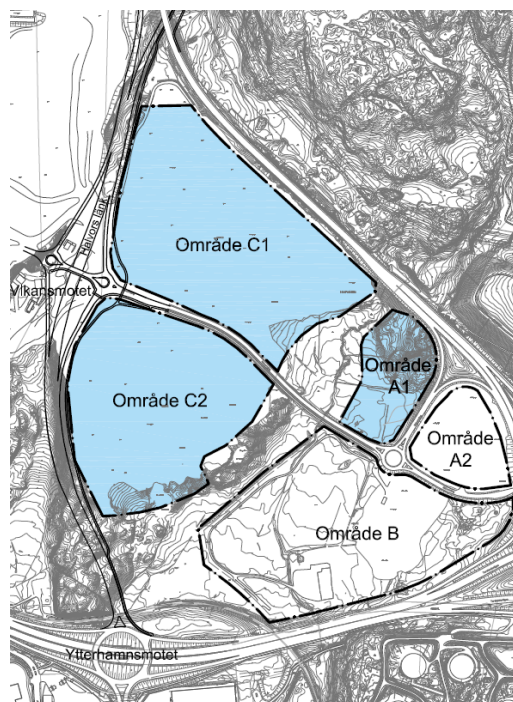
Analys och bedömningsunderlaget är framtaget i syfte att åskådliggöra dels det tänkta samarbetet som Göteborgs Hamn (GHAB) önskar skapa i form av ett joint venture¹ med ett privat bolag, de ramvillkor som GHAB föreslår inom vilket ett sådant samarbete ska drivas, dels de ekonomiska och rättsliga avvägningar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

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

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. 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 kommunkoncernen. 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	Avvik
Farled	1 174	2 566	-1 392
Halvorsäng	330	1 390	-1 060
Götaterminalen	300	300	0
Arendal 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 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-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")

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

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 positivt 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 drifva 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.

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

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

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 stadie därför tagit upp konkreta frågor rörande beslutsfattande, ekonomiska åtaganden och övriga frågor som ska hanteras via aktieägaravtalet.

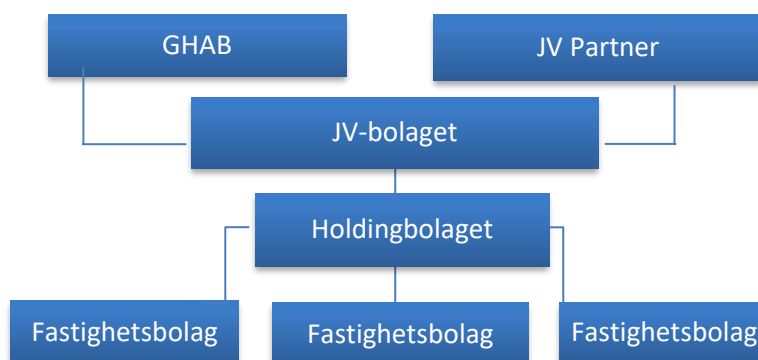
3.5 Formerna för joint venture

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 stadiet. 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-partnern 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 tillskapa, 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-ägande.
- 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 härtill.
- 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 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.)

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 av Göteborgs Hamn AB.

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 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 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 tillämpliga 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 återsrapportering 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.

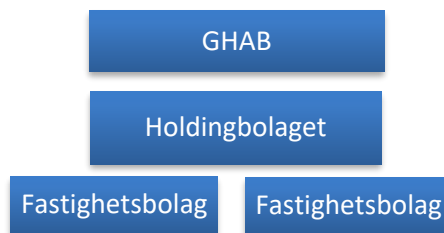
4.3 Utmaningar med egen regi

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 logistikutvecklarens 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.

Återbetalningstiden (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 marknaden 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.

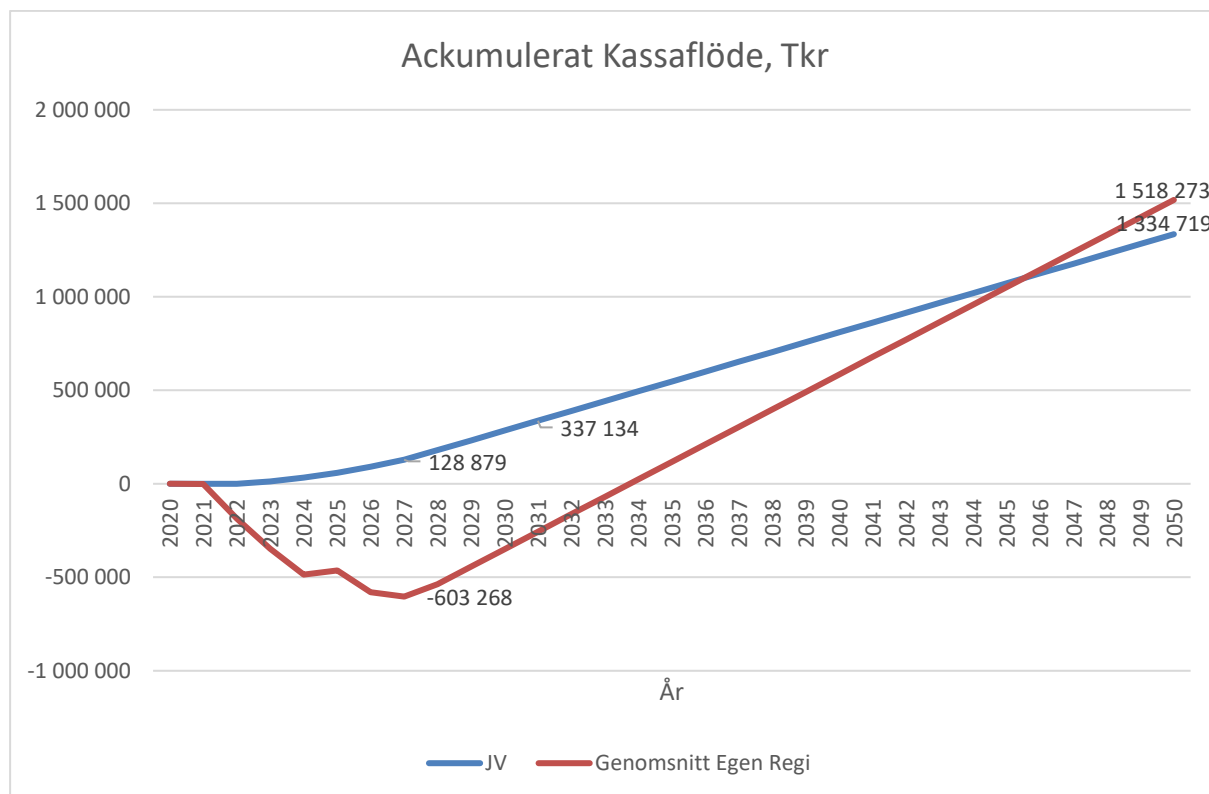
Nuvärde är det beräknade värdet av en investerings framtida kassaflöde, diskonterat med hänsyn till en given kalkylräntesats (i vårt fall alltså 7%).

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.



§ 10

Beslut – komplettering Halvorsäng

Johanna Nyström redogör, i enlighet med till mötet utsänt underlag, för komplettering i Halvorsäng-ärendet.

Beslut

Styrelsen beslutar

1. **att** godkänna komplettering avseende bolagets ekonomi som bilaga till ”Hemställan till kommunfullmäktige gällande JV” vilken antogs på styrelsemötet 2021-03-12;
2. **att** förklara beslutet i denna paragraf omedelbart justerat.

Dag för justering

2021-04-23

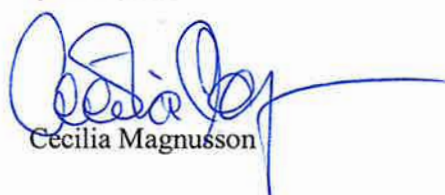
Vid protokollet

Sekreterare



Johanna Nyström

Ordförande



Cecilia Magnusson

Justerande



Ronnie Ljungh



Styrelsemöte 2021-04-23

Handläggare: Helena Forslund

Telefon: 031-368 75 76

E-post: helena.forslund@portgot.se

Ärende: Komplettering avseende Hemställan till kommunfullmäktige gällande JV, antagen på styrelsemötet 2021-03-12

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att;

Godkänna nedanstående komplettering avseende bolagets ekonomi som bilaga till ”Hemställan till kommunfullmäktige gällande JV” vilken antogs på styrelsemötet 2021-03-12.

Sammanfattning

Det föreslagna JV alternativet föranleder i princip ej någon ytterligare kapitalinsats från Göteborgs Hamn AB (GHAB) utöver tillskjutande av marken. En känslighetsanalys med statistik visar att vakansrisken på Halvorsäng bedöms som mycket låg men även vid förseningar initialt (utöver konservativa grundkalkyler) och vakanser bortom de första långsiktiga kundkontrakten ger JV-förslaget ett signifikativt tillskott till GHABs ekonomi och sänker lånebehovet jämfört med bygga eget alternativet.

Förtydligande

Hur är upplägget av finansieringen av bolaget tänkt att ske på principiell nivå?

I ett joint venture partnerskap investerar GHAB sin mark till ett överenskommet värde. Joint venture partnern investerar därefter motsvarande i att bygga logistikfastigheter och om det uppstår en differens delar parterna på denna kostnad. GHAB och joint venture partnern (”Parterna”) delar därefter på framtida kassaflöden.

Hur stor är Hammens kapitalinsats?

GHABs kapitalinsats utöver marken bedöms bli 0 med en investering på 6 Mkr och ett positivt kassaflöde som uppstår direkt vid uthyrning då tomt efter tomt bebyggs i den gradvisa exploateringen.

Enligt den avsiktsförklaring som parterna tecknat avseende samarbete kring logistikutveckling skall köpeskillingen för marken uppgå till 810 – 905 MSEK. ¹

¹ Om markens beskaffenhet i Områdena skulle avvika från vad joint venture partner med fog kunnat förutsätta, och avvikelserna inte är obetydliga, ska GHAB bekosta nödvändiga avhjälpande åtgärder vid exploateringen.

Det är viktigt att notera att värdering av marken är lika med värderingen av **affären** i detta sammanhang, dvs vad marken bedöms vara värd i ett JV mellan de två parterna i form av säker avkastning och mycket låg risk för vakansrisk.

JV-partnern uppskattar att utbyggnad av logistikfastigheter kommer kosta cirka 821 Mkr. Detta kan jämföras med en uppskattad kostnad för att bygga i egen regi som i genomsnitt landade på 871 Mkr (vilket var ett genomsnitt mellan en uppskattning på 763 Mkr och ett annat på 980 Mkr).

GHABs kapitalinsats bedöms därför bli mycket begränsad, speciellt som att exploateringen sker över tid och de första färdigställda byggnaderna genererar ett positivt kassaflöde som finansierar en del av nästkommande byggnadsinvesteringar.

Exakta former för kapitalisering samt slutgiltiga värden kommer fastslås i JV-bolagets affärsplan och aktieägaravtal, se vidare Hemställan

Hur ser en känslighetsanalys ut för framtida kassaflöden, inklusive hänsyn för vakansrisk?

GHAB:s redovisade kalkyler har byggt på en relativt lång exploateringstid (7 år jämfört med i teorin möjliga cirka 4 år). Detta för att kunna möjliggöra att i lugn och ro få in långsiktiga kunder som driver volym över kaj. GHAB har även varit konservativa då redovisat kalkyl för värdering av marken. GHAB har fått tydliga indikationer från marknaden på att kombinationen av GHAB + etablerat fastighetsbolag ses som en mycket attraktiv hyresvärd av kunder.

Efterfrågan på ny logistikyta har stärkts under Covid-19 där kraftig ökning av e-handel (+40% SE 2020) och ökade nivåer på säkerhetslager minskar redan låga vakansgrader i befintligt bestånd.

Vakansgrad i Europa är i snitt 5,3% i Europa². För Sverige är motsvarande siffra 4,3% baserat på en studie av totalt 8 400 industri- och logistikfastigheter med sammanlagt 31,6 miljoner kvm yta³.

Göteborg hade en genomsnittlig vakansgrad om 4,7% under slutet av 2020 där dock Sörred (Västra Hisingen) såg en vakansgrad om 2,5% - i princip obefintlig⁴.

Om vi ändå skulle göra en känslighetsanalys så skulle vi kunna anta:

1. 0% fyllnad första året,
2. 50% år 2,
3. 100% år 3–12
4. 90% ”för evigt” från år 13

² Källa: Savills 2020

³ Källa: Croisette.

⁴ Källa: Croisette

Kalkyl enligt Hemställen:

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

Kalkyljämförelse efter känslighetsanalys med ovan nämnda vakansgrader:

Miljoner Kronor	Vald JV-partner	Genomsnitt Egen regi	Skillnad (JV-Egen)
Investering Nominellt	6	871	-866
Nettonuvärde	536	325	211
Antal år till investering återbetald (nominellt)	4	16	-12

Anledningen till att Eget Regi alternativet försämras mer beror på att en större del av dess cash flow uppstår senare. Det är rimligt att anta 0% vakansgrad år 3–12 då JV:t ej skall bygga på spekulation.

Jämförelsekalkyler i Hemställen med underhållskostnader

GHAB vill komplettera Hemställen med att jämförelsekalkylerna mellan JV alternativ och Egen regi alternativet i Hemställen inte innehåller underhållskostnader. Dessa beräknas de första åren uppgå till cirka 30 kr/m² för att efter cirka 10 år uppgå till 78 kr/m². Skillnad på nuvärde och payback om vi inkluderar underhållskostnader är följande:

JV-alternativet	Hemställen	Med driftskostnad gradvis
Nuvärde	608 Mkr	553 Mkr
Payback	3 år	3 år
Egna alternativ	Hemställen	Med driftskostnad gradvis
Nuvärde	454 Mkr	345 Mkr
Payback	15 år	16 år

Differensen är -55 Mkr i JV och -110 Mkr i Eget (eftersom GHAB står för 50% resp. 100%).

Övrigt

GHAB har i de kalkyler som redovisas i Hemställen använt sig av en hyresnivå som är marknadsmässig. Detta har säkerställts genom info från tilltänkt JV partner och från andra aktörer (i förfråganprocessen, se Hemställen) samt genom statistik om genomsnittshyra för uppförda logistikfastigheter nära hamnen.

Göteborgs Hamn AB

Elvir Dzanic, VD

Helena Forslund, Handläggare