

Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-05-27
Beslutspunkt 9

Handläggare: Fredrik Setterberg, chef ekonomi/inköp

Telefon:031-368 53 05

E-post: fredrik.setterberg@hiqab.se

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling
Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats.
Frågor kring uttalande av allmänna handlingar kan ställas till info@hieab.se.

**Avyttring fastigheterna Änggården 718:1,
Änggården 718:141 samt Änggården 36:1**

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB besluta:

1. att ge vd i uppdrag att avyttra fastigheterna Änggården 718:1, Änggården 718:141 samt Änggården 36:1 till helägt/helägda dotterdotterbolag till fastigheternas skattemässiga restvärde.
2. att uppdra åt dotterbolaget Myntholmen AB att inleda slutförhandlingar samt att uppdra att verka för att sälja fastigheterna via helägt/helägda dotterdotterbolag till marknadsmässigt fördelaktiga villkor.
3. att de realisationsvinster som genereras vid försäljningen/försäljningarna vid kommande årsstämma i Myntholmen AB delas ut till aktieägaren, Higab AB.

Sammanfattning

Higab har påbörjat en avveckling av fastigheterna Änggården 718:1 – Odontologen, Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 2021-02-25, §13 1078/20. Enligt detta beslut ska Västra Götalandsregionen (VGR) och Göteborgs Universitet (GU) tillfrågas om intresse av förvärv innan fastigheterna erbjuds till andra intressenter. Higab ställde skriftliga förfrågningar och erhöll svar från VGR 2021-04-12 samt från GU 2021-04-22 om att det inte fanns något intresse av förvärv. Parallellt med att förfrågan ställts till VGR och GU har övriga intressenter fått inkomma med indikativa bud. Ett femtontal har lämnats och utifrån dessa samt att VGR och GU meddelat att de inte önskar förvärva har bolaget gått vidare med ett 10-tal intressenter för en något djupare dialog och visning av fastigheterna för att få möjlighet att revidera sina lämnade bud. Utifrån detta kommer bolaget att välja ut en intressent med vilken slutförhandling kommer att ske. Avyttring kommer att ske genom att fastigheterna paketeras i bolagsform i dotterdotterbolag till Higab. Dotterdotterbolaget/en ägs av dotterbolaget Myntholmen AB och aktierna kommer att avyttras från detta bolag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Fastigheterna kommer att säljas från Higab in i dotterdotterbolag till skattemässiga restvärden. Det innebär att bolaget inte utlöser någon skatteeffekt för den interna transaktionen. Det kommer dock uppstå en bokföringsmässig reaförlust om knappt 100 miljoner kronor då det bokföringsmässiga värde överstiger skattemässigt restvärde. Vinsterna som genereras av försäljningen kommer att uppstå i Myntholmen AB. Higab kommer sedermera erhålla motsvarande utdelning från Myntholmen som reavinsterna uppgår till.

Då slutpris inte är färdigförhandlat i dagsläget kan inte en exakt reavinst beräknas men utifrån de bud som lämnats kommer reavinster att vara betydande. Försäljningarna kommer att minska bolagets resultat årligen med ca [REDACTED] förutsatt att bolaget amorterar lån motsvarande bokförda värden och resterande del delas ut till Stadshus AB.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Bakgrund

Higab fick i samband med bildandet av Lokalkoncernen i uppdrag att ge förslag till ett effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet, innebärande avveckling av fastigheter enligt vissa kriterier. Detta återredovisades till kommunfullmäktige i ärende 2016-06-02 §20 2016 nr 117, som då gav Higab befogenhet att överlåta eller avveckla fastigheter enligt bilaga 2 i stadsledningskontorets tjänstutlåtande. I samma ärende fanns även fastigheter upptagna i en Bilaga 1 gällande överlåtelse och avveckling. För fastigheter i denna bilaga var avsikten att återkomma om befogenhet i framtida ärenden. I bilaga 2 fanns fastigheten Änggården 718:1 – Odontologen och i bilaga 1 fanns Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken. Fastigheten Änggården 36:1 identifierades som en fastighet möjlig att avyttra i Stadshus AB's utredning av förutsättningar för konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen¹.

Ärendet

Higab har påbörjat en avyttringsprocess kring fastigheterna Änggården 718:1 – Odontologen, Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken samt Änggården 36:1 – Biotech Center.

Kortfakta om fastigheterna

Änggården 718:1 – Odontologen



Fastigheten förhyrs idag till sin helhet av Västra Götalandsregionen – Folktandvården. Hyresavtalen på fastigheten har nytecknande fr o m 2021. De största hyresgästerna är Västra Götalandsregionen – Folktandvården och Göteborgs universitet som förhyr kommer att hyra 95% av ytan.

Fastighetens totala yta uppgår till 23 253 m²

¹ Utredning har gjorts på uppdrag av KF i budget 2019. Vid styrelsemöte i Stadshus 2020-01-28 beslutades att remittera utredningen till de berörda bolagen och till fastighetsnämnden för yttrande. Förslag till KF om avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalklustret behandlades parallellt med föreliggande hemställan från Higab på Stadshus styrelsemöte 2020-06-09.

Änggården 718:141 – Hälsovetarbacken



Fastigheten förhys idag till sin helhet av Göteborgs universitet. Nuvarande hyresavtal är ett s.k. självkostnadsavtal som är uppsagt till villkorsändring till 2021-12-31. Villkorsändringen innebär att det blir ett traditionellt hyresavtal med förändrade villkor för avtalslängd och hyresnivåer. Förhandlingar pågår för närvarande och målsättningen är att nytt hyresavtal ska vara tecknat innan 2021-06-30

Fastighetens totala yta uppgår till 12 232 m²

Änggården 36:1 – Biotech Center



Fastigheten förhys idag av 16 olika hyresgäster verksamma framförallt inom biotekniksektorn. Nuvarande hyresavtal består av traditionella hyresavtal, i huvudsak med treåriga löptider och marknadsanpassade hyror. Största hyresgäster i huset är Cellink AB och Takara Bio Europe AB.

Fastighetens totala yta uppgår till 8 765 m²

Ekonomi

Slutpriset är inte färdigförhandlat men det totala värdet vid en avyttring bedöms ligga från [REDACTED] och uppåt utifrån de indikativa bud som inkommit. För att få en bild om realisationsvinsten storlek har följande bild sammanställts.

Beräknad realisationsvinst

(mnkr)

Försäljningspris	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Skattemässigt restvärde	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Avdrag för latent skatt	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Realisationsvinst	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Resultat effekt i Higab

Realisationsförlust vid paketeringar	[REDACTED]
Utdelning från Myntholmen ([REDACTED])	[REDACTED]
Realisationsresultat Higab	[REDACTED]

Nuvarande driftnetto per år

[REDACTED]

Nytt indirekt driftnetto per år

[REDACTED]

Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 2,0% på lån om [REDACTED] amorteras vilket motsvarar bokförda värden och resten delas ut till Stadshus AB)

Netto

[REDACTED]

Risikanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Ev risker är att potentiella intressenter drar sig ut ur affären pga förändrade konjunktur.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet
(KL 10:3)

Ärendet har beslutats i Kommunfullmäktige 2021-02-25, §13 1078/20 och bedöms därför inte vara i behov av ytterligare sådan prövning.

² I tidigare ärende har Odontologen haft ett självkostnadsavtal som nu är omförhandlat till flera traditionella hyresavtal varpå driftnettot har förbättrats med ca [REDACTED].