

Styrelsehandling

Utfärdat 2022-05-24

Diarienummer 0086-22

Handläggare

Monika Jukic, Katharina Sandström

Telefon: 031-774 37 69, 031-774 37 52

E-post: monika.jukic@p-bolaget.goteborg.se,
katharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se

Fastighetstransaktion avseende bolagets fastighet Lorensberg 24:2 – Gösta Rahmn

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att förvärva ett lagerbolag med företagsnamn "Göteborg Lorensberg 24:2 AB",
2. Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att avyttra fastigheten Lorensberg 24:2 till det förvärvade bolaget till en köpeskilling som motsvarar fastighetens skattemässiga restvärde,
3. Styrelsen beslutar att överlåta samtliga aktier i det förvärvade bolaget Göteborg Lorensberg 24:2 AB, innehållande fastigheten Lorensberg 24:2, till Akademiska Hus AB org nr 556459-9156, för en preliminär köpeskilling om 109,2 Mkr,
4. Styrelsen beslutar att förvärva samtliga aktier i Akademiska Hus Kunskapen 3 AB org nr 559282-9054, innehållande den blivande p-anläggningen/ fastigheten, för en preliminär köpeskilling om 95 Mkr.
5. Styrelsen beslutar att Akademiska Hus Kunskapen 3 AB org nr 559282-9054 fusioneras med Göteborgs stads parkeringsaktiebolag org nr 556119-4878.
6. Besluten under denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om att genomföra en fastighetstransaktion avseende Göteborgs stads parkeringsaktiebolags (nedan P-bolaget) fastighet Lorensberg 24:2, innebärande en försäljning av fastigheten år 2022 med tillhörande byggrätt enligt lagakraftvunnen detaljplan för universitetet i Renströmsparken etapp 1 till Akademiska Hus AB (nedan Akademiska Hus) samt ett förvärv år 2027 av en ny parkeringsanläggning inom detaljplaneområdet med motsvarande volym från Akademiska Hus.

Akademiska Hus initierade 2014 ett planarbete för utveckling och utbyggnad av universitetet vid Renströmsparken. Inom berört planområde äger P-bolaget fastighet

Lorensberg 24:2 med tillhörande parkeringsanläggning. Akademiska Hus äger grannfastigheten 24:3. Detaljplanen föreslår att den befintliga parkeringsanläggning på Lorensberg 24:2 rivs för att ge möjlighet att samlokalisera universitets konstnärliga fakultet ”Nya Konst” och att parkeringsbehovet omhändertas i en ny parkeringsanläggning i en av de institutionsbyggnader som Akademiska Hus ska uppföra på samma plats.

Styrelsen ställde sig positiva till detaljplaneförslaget och beslutade 2020-09-14 att ingå en avsiktsförklaring med Akademiska Hus för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan inför antagande.

Detaljplanen vann laga kraft 2021-06-22.

P-bolaget ser positivt på att kunna vara med och bidra till stadens utveckling och anser det vara en bra lösning att ersätta dagens parkeringsanläggning med en ny, modern, resurseffektiv parkeringsanläggning med möjlighet till el-laddning. Det parkeringsbehov som uppstår i området under den tid som byggnationen pågår väntas till stor del tillgodoses genom den tillfälliga parkeringsanläggningen på Heden som väntas stå klar hösten 2022.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utgångspunkten i affären är att den sker på marknadsmässiga villkor och att transaktionerna så långt som möjligt ska vara kostnadsneutrala för P-bolaget.

Den nya anläggningen som P-bolaget erbjuder kommer att vara modern, resurseffektiv och ge möjlighet att erbjuda el-laddning.

Både försäljning av den befintliga fastigheten och förvärvet av den blivande fastigheten kommer att ske genom sk paketering, vilket kortfattat innebär att fastigheterna överförs till underpris till nybildade dotterbolag som i sin tur avyttras till marknadspris. Paketering är ett vedertaget sätt att genomföra den här typen av fastighetstransaktioner. Att sälja fastigheter i bolagsform har skattemässiga fördelar men även andra fördelar såsom att man vid försäljning i bolagsform kan avtala om villkor som gäller under längre tid än vid direktförsäljning av en fastighet.

Avyttring av P-bolagets fastighet Lorensberg 24:2 sker genom att fastigheten paketeras i bolagsform i ett till P-bolaget helägt dotterbolag. Dotterbolaget innehållande fastigheten överlåts till Akademiska Hus. Akademiska Hus uppför och bekostar en ny parkeringsanläggning genom ett helägt dotterbolag som P-bolaget förvärvar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den nya parkeringsanläggningen som ska uppföras kommer att vara modern och resurseffektiv med möjlighet till el-laddning på ca 30 % av parkeringsplatserna.

Den nya parkeringsanläggningen bidrar därmed till möjlighet att öka den eldrivna fordonsflottan i staden och till att uppfylla Göteborgs stads mål om minskade utsläpp (Göteborgs stads Miljö- och klimatprogram 2021-2030).

Bedömning ur social dimension

Den nya parkeringsanläggningen kommer att uppföras i enlighet med dagens tillgänglighetskrav.

Till skillnad från befintlig parkeringsanläggning kommer bland annat hissar finnas och ett högre antal handikapplatser, vilket underlättar för grupperna äldre och funktionshindrade att nyttja anläggning.

Ärendet

Ärendet avser beslut om att genomföra en fastighetstransaktion med Akademiska Hus avseende P-bolagets fastighet Lorensberg 24:2, innebärande en försäljning av fastigheten med tillhörande byggrätt enligt detaljplanen till Akademiska Hus och en överlåtelse av Akademiska Hus av en ny parkeringsanläggning med motsvarande volym till P-bolaget.

Beskrivning av ärendet

Bolaget är lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Lorensberg 24:2. På fastigheten finns idag en parkeringsanläggning med totalt 164 parkeringsplatser. Akademiska Hus är ett statligt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter med särskild inriktning på universitet och högskolor. Akademiska Hus AB är lagfaren ägare till fastigheten Göteborg Lorensberg 24:3, inom vilken finns byggnader som hyrs ut till Högskolan för scen och musik vid Göteborgs Universitet. Denna fastighet gränsar till bolagets fastighet Lorensberg 24:2.

Akademiska Hus initierade 2014 ett planarbete för utveckling och utbyggnad av universitetet vid Renströmsparken. Inom berört planområde äger P-bolaget fastighet Lorensberg 24:2 med tillhörande parkeringsanläggning. Akademiska Hus äger grannfastigheten 24:3. Detaljplanen föreslår att den befintliga parkeringsanläggningen på Lorensberg 24:2 rivs för att ge möjlighet att samlokalisera universitets konstnärliga fakultet "Nya Konst" och att parkeringsbehovet omhändertas i en ny parkeringsanläggning i en av de institutionsbyggnader som Akademiska Hus ska uppföra på samma plats. En större samlad byggrätt vid Götaplatsen bedömdes ge bättre förutsättningar för att lösa konstnärliga fakultetens lokalbehov, men också för att ta ett helhetsgrepp kring stadsmiljön vid Götaplatsen.

I P-bolagets yttrande över detaljplanens samrådsförslag konstaterade bolaget att de befintliga parkeringsplatserna är viktiga för att bibehålla en god tillgänglighet till evenemangsområdet samt för att hantera parkeringsbehovet för de som bor i området. Planerad utveckling av området är dock viktig för stadens och universitetets utveckling. Bolaget har därför ställt sig positivt till en lösning där ersättningen för Lorensberg 24:2, vid en överlåtelse, består av en nybyggd parkeringsanläggning i samma område, innehållandes motsvarande antal parkeringsplatser som i dag finns på Lorensberg 24:2.

Styrelsen ställde sig positiva till detaljplaneförslaget och beslutade 2020-09-14 att ingå en avsiktsförklaring med Akademiska Hus för att säkerställa genomförandet av aktuell detaljplan inför antagande.

Detaljplanen vann laga kraft 2021-06-22.

Avsiktsförklaringen som ingicks mellan parterna är inte juridiskt bindande och för att realisera parternas intentioner har man nu förhandlat fram juridiskt bindande avtal rörande försäljning och köp av fast egendom i samband med att området byggs ut och kommer att omfatta P-bolagets aktuella fastighet. P-bolagets fastighet beräknas tas i anspråk Q3 2022 och en ny parkeringsanläggning beräknas stå klar 1 januari 2027.

Beskrivning av affären

Avyttring av P-bolagets fastighet Lorensberg 24:2 kommer att ske genom att fastigheten paketeras i bolagsform i ett till P-bolaget helägt dotterbolag, Göteborg Lorensberg 24:2 AB. Dotterbolaget innehållande fastigheten kommer att överlåtas till Akademiska Hus genom en aktieöverlåtelse.

Akademiska Hus kommer genom ett dotterbolag, Akademiska Hus Kunskapen 3 AB, uppföra att bekosta en ny parkeringsanläggning belägen inom del av fastigheten Lorensberg 24:2 samt del av fastigheterna Lorensberg 24:3, 24:4 och 706:10.

Akademiska Hus kommer också att ombesörja en fastighetsbildning för parkeringsändamålet. P-bolaget kommer att förvärva dotterbolaget innehållande den blivande 3D-fastigheten inklusive parkeringsanläggningen genom en aktieöverlåtelse.

Både försäljning av befintlig fastighet och förvärv av blivande fastighet/p-anläggning kommer att ske genom tecknande av avtal vid samma tidpunkt, efter att styrelsen fattat beslut i frågan. Tillträdet till aktierna i det senare fallet och den blivande fastigheten/p-anläggningen sker först den 1 januari 2027 i samband med att den nya parkeringsanläggningen väntas stå klar. Det förvärvade bolaget fusioneras därefter upp i P-bolaget.

Nedanstående schematiska beskrivning av fastighetstransaktioner syftar till att beskriva de ekonomiska aspekterna av transaktionerna och dess påverkan på P-bolagets balansräkning. Se vidare Bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning.

Steg 1: Parkeringsbolaget säljer befintlig parkeringsanläggning

- P-bolaget äger i dag anläggningen Gösta Rahm på fastigheten Lorensberg 24:2
- Det bokförda värdet på fastigheten är ca 1 mkr
- Dotterbolaget innehållandes fastigheten säljs till Akademiska Hus för motsvarande 110 mkr (köpeskillning 109 mkr, lösen av koncernskuld 1 mkr)
- P-bolaget får en skattefri reavinst på 109 mkr



Steg 2: Parkeringsbolaget köper en ny parkeringsanläggning



Resultatet av hela affären är:

- En nybyggd parkeringsanläggning
- Ett tillskott på 15,2 mkr i kassan
- En reavinst på 109 mkr

Notera att ovanstående genomgång inte inkluderar tilläggsbeställningar som P-bolaget gör utöver överenskommen systemhandling. Tilläggsbeställningar förväntas bland annat bestå av driftinventarier såsom kamerabevakning och laddplatser.

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer

Det framförhandlade affärsupplägget innehåller utöver själva fastighetstransaktionerna även en rad andra komplexa frågor som krävt P-bolagets ställningstagande.

Nedan följer en beskrivning av de viktigaste frågorna och hur man resonerat och valt att reglera respektive frågeställning.

Fastighetsbildningsfrågan

Vid tidpunkten för avtalstecknandet har den blivande fastigheten inte bildats. Akademiska Hus har inte heller erhållit ett bygglov för projektet ”Nya konst”. Den nya fastigheten/p-anläggning skiljer sig ifrån dagens anläggning då den kommer att vara en så kallad 3D-fastighet som delvis kommer att befinna sig under jord och samexistera med den övriga byggnaden som ägs av Akademiska Hus.

Parterna har inför kommande lantmäteribeslut i fastighetsbildningsfrågan kommit överens om gränsdragningsfrågor för inrättandet av fastigheten samt enats om vilka gemensamhetsanläggningar och servitut som krävs. Affären är också villkorad till att någon rivning inte får ske av befintlig anläggning förrän samtliga offentligt rättsliga

beslut är fattade och har vunnit laga kraft. Om Akademiska Hus inte skulle erhålla något bygglov för projektet sker en återgång av affären, dvs att P-bolaget får tillbaka sin fastighet.

Teknisk beskrivning av den nya p-anläggningen

P-bolaget nuvarande parkeringsanläggning är en äldre anläggning byggd på 70-talet. Affärsupplägget innebär att Akademiska Hus ska bygga en ny, modern och energieffektiv anläggning med möjlighet till el-laddning. För att skapa en samsyn kring vad en sådan anläggning ska innehålla och vad Akademiska hus ska uppföra åt P-bolaget har parterna enats om en systemhandling. Handlingen utgör en teknisk beskrivning av den planerade byggnaden, dess konstruktiva utformning och tekniska installationssystem. Systemhandlingen kommer vara en del av avtalet och ligga till grund för den kommande bygghandlingen.

Avtalet innehåller också regleringar som säkerställer P-bolagets insyn och medbestämmande i framtagandet av kommande bygghandlingar inför Akademiska Hus ansökan om bygglov samt delaktighet och medbestämmande under själva byggnationen.

Upphandling av entreprenaden

Akademiska hus är liksom P-bolaget att betrakta som en upphandlande myndighet och lyder under lagen om offentlig upphandling (LOU). Hela upphandlingen av entreprenaden är konkurrensutsatt av Akademiska Hus, vilket innebär att ändamålet med LOU är uppfyllt.

Ekonomiska risker

Affären ska enligt avsiktsförklaringen som ingicks mellan parterna 2020 vara kostnadsneutral för P-bolaget.

För att uppnå denna kostnadsneutralitet har parterna enats om att eventuella sk ATA-arbeten som uppstår i entreprenaden ska bekostas utav Akademiska Hus. Om byggkostnaden överskrider överenskommet marknadsvärde så ska Akademiska Hus, innan P-bolaget tillträder aktierna, göra en nedskrivning av anläggningen motsvarande överskjutande belopp samt tillföra bolaget kapital i form av ett lika stort aktieägartillskott.

Tidsrisker

Akademiska Hus byggnation och uppförande av P-bolagets blivande parkeringsanläggning är en del av ett större byggprojekt. P-bolaget har därför inga

möjligheter att påverka framdriften i projektet och motverka eventuella förseningar som kan äventyra tidplanen för ianspråktagandet av anläggningen.

För att begränsa P-bolagets skada vid en försening är därför Akademiska hus ålagda att erlægga ett vite till P-bolaget. Den tillfälliga anläggning på Heden väntas stå fram till 2028 vilket innebär att parkeringsbehovet är tillgodosett i området fram tills dess även om en försening skulle uppstå.

Bolagets överväganden

I bolagets yttrande över detaljplanens samrådsförslag konstaterade bolaget att de befintliga parkeringsplatserna är viktiga för att bibehålla en god tillgänglighet till evenemangsområdet samt för att hantera parkeringsbehovet för de som bor i området. Planerad utveckling av området är dock viktig för stadens och universitets utveckling. Bolaget har därför ställt sig positivt till en lösning där ersättningen för Lorensberg 24:2, vid en överlåtelse, består av en nybyggd parkeringsanläggning i samma område, innehållandes motsvarande antal parkeringsplatser som i dag finns på Lorensberg 24:2. Bolaget bedömer att det är en bra lösning då fortsatt god tillgänglighet kan erbjudas i en mer modern, energieffektiv anläggning med möjlighet till el-laddning.

Planerad utbyggnad innebär att bolagets fastighet beräknas tas i anspråk Q3 2022 och att en ny parkeringsanläggning beräknas stå klar 1 januari 2027.

För bolagets del finns en risk i att bolaget blir beroende av annan part när det gäller tidsplanen för såväl ianspråktagande som byggnation. Bolaget gör bedömning att man även vid en försening kan säkerställa att parkeringsbehovet i området tillgodoses fram till 2028 med den tillfälliga anläggningen på Heden.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Av P-bolagets ägardirektiv 2 kap 26 § framgår att förvärv, bildande eller avyttring av bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring inte är av sådan principiell beskaffenhet att det kräver kommunfullmäktiges beslut.

Hanna Munde

Kristina Rejare

Avdelningschef Marknad och
Affärsutveckling

Vd

Bilaga 1 – Köpeskilling och betalning

Beräkning köpeskilling - Steg 1 (P-bolaget säljer)

Kronor

Eget kapital vid tillträdet	25 000
Fastighetsvärde	110 200 000
Avgår bokfört värde fastighet/koncernskuld	-1 057 450
TOTAL KÖPEKILLING	109 167 550

Betalning

Kronor

Eget kapital vid tillträdet	25 000
Del av den preliminära köpeskillingen	15 200 000
Lösen av koncernlån	1 057 450
Totalt att erlägga till Parkeringsbolaget på tillträdesdagen	16 282 450

Kvarvarande fordran på Akademiska Hus 93 942 550

Beräkning köpeskilling - Steg 2 (P-bolaget köper)

Kronor

KÖPEKILLING (eget kapital vid tillträdet)	50 000
--	---------------

Betalning

Kronor

Eget kapital vid tillträdet	50 000
Lösen av koncernlån	95 000 000
Kvittning fordran på Akademiska Hus	-93 942 550
Totalt att erlägga till Akademiska Hus på tillträdesdagen	1 107 450