



Diarenummer: 0084/16

Handläggare: Mats Boogh

Tel: 031-368 54 55

E-post: mats.boogh@stadshuset.goteborg.se

Yttrande avseende Göteborgs Hamn ABs förvärv av aktiebolag innehållande tomträtt

Förslag till beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Yttra sig över Göteborgs Hamn ABs hemställan i enlighet med vad som anges nedan samt
2. Överlämna ärendet till Kommunstyrelsen respektive Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Styrelsen i Göteborgs Hamn beslutade 2016-09-26 att bevilja VD att förvärva aktiebolag som äger en tomträtt på fastigheten 764:725 inom Energihamnen för 13 mnkr. Dessutom beslutades att hemställa beslutet till Kommunfullmäktige för ställningstagande. Tomträten är upplåten på fastighet som ägs av Göteborgs Hamn AB och möjliggör positiva effekter för verksamheten i energihamnen.

Förvärvet bedöms vara av sådan art att den enligt kommunallagens bestämmelser 3 kap. 17§ om ärenden av principiell beskaffenhet jämte Riktlinjer och direktiv för Göteborgs stads direkt och indirekt ägda bolag ska underställas Kommunfullmäktige för ställningstagande. Göteborgs Stadshus AB (nedan Stadshus AB) har att yttra sig över sådana ärenden.

Stadshus AB gör bedömningen att Göteborgs Hamn AB:s beslut är förenligt med ägardirektivet och har inget att invända mot Göteborgs Hamn AB:s beslutade förvärv av aktiebolag innehållande tomträtt.

Ekonomiska konsekvenser

Köpeskillingen för aktierna är 13 mnkr och baserad på en värdering utförd av extern fastighetsvärderare. Köpeskillingen har påverkats av eftersatt underhållsbehov med 0,4 mnkr. Stämpelskatt kommer att belasta transaktionen med 0,35 mnkr. Göteborgs Hamn AB har för avsikt att efter genomförd överlåtelse upplösa tomträten och kostnad för detta uppskattas till ca 0,05 mnkr. Total kostnad uppgår således till 13,4 mnkr.



Olika Perspektiv

Barnperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några aspekter på frågan utifrån barnperspektivet

Jämställdhetsperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några aspekter på frågan utifrån jämställdhetsperspektivet

Mångfaldsperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några aspekter på frågan utifrån mångfaldsperspektivet

Miljöperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några aspekter på frågan utifrån miljöperspektivet

Omvärldsperspektivet

Stadshus AB har inte funnit några aspekter på frågan utifrån omvärldsperspektivet



Bakgrund

På Göteborgs Hamn ABs fastigheter finns ett antal tomträtter vilka innehas av olika verksamhetsutövare med olika grad av koppling till verksamheter som bedrivs i Göteborgs hamn. Inom energihamnen upplåts en tomträtt till Rodhe Fastighets AB på fastigheten Arendal 764:725 vilken ägs av Göteborgs Hamn AB. Tomträtten är upplåten till år 2053. På fastigheten finns en tvåvånings kontorsbyggnad uppförd 1971 och en industribyggnad i ett plan uppförd 2003.

Ärendet

Styrelsen i Göteborgs Hamn beslutade 2016-09-26 att bevilja VD att förvärva aktiebolag som äger en tomträtt på fastigheten 764:725 inom Energihamnen för 13 mnkr. Dessutom beslutades att hemställa beslutet till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Rodhe Fastighets AB innehar tomträtten på fastigheten Arendal 764:725 och har för avsikt att avyttra tomträtten. Göteborgs Hamn AB önskar förvärva den aktuella tomträtten dels, i syfte att undvika att en för området olämplig verksamhet etableras och dels, då möjligheter skapas till att samlokalisera och expandera verksamhet i energihamnen med samordningsvinster som följd.

Köpeskillingen är 13 mnkr och baserad på en värdering utförd av extern fastighetsvärderare. Rodhe Fastighets AB har för avsikt att paketera tomträtten i ett nybildat aktiebolag och genomföra en avyttring av näringsbetingade aktier. Köpeskillingen har påverkats av eftersatt underhållsbehov med 0,4 mnkr. Stämpelskatt kommer att belasta transaktionen med 0,35 mnkr. Göteborgs Hamn AB har för avsikt att efter genomförd överlåtelse upplösa tomträtten och kostnad för detta uppskattas till ca 0,05 mnkr. Total kostnad uppgår således till 13,4 mnkr.

Enligt underhandskontakt med bolaget planeras att efter genomförd överlåtelse och införlivande av fastigheten som en del i Skarvikshamnen genomföra en fusion av det förvärvade bolaget och Göteborgs Hamn AB. Hemställan till fullmäktige omfattar ej genomförande av fusion utan kräver särskilt ställningstagande av kommunfullmäktige.

Stadshus ABs bedömning

Stadshus AB gör bedömningen att Göteborgs Hamn ABs beslut är förenligt med ägardirektivet och har inget att invända mot Göteborgs Hamn ABs beslutade förvärv av aktiebolag innehållande tomträtt. Temporärt tillkommer ett aktiebolag i koncernen. Enligt underhandskontakter med Göteborgs Hamn AB kommer bolaget efter förvärv kommer att fusioneras med Göteborgs Hamn AB.



Bilagor

Bilaga 1 Beslutsärende och protokollsutdrag Göteborgs Hamn AB

Expedieras

1. Göteborgs Hamn AB
2. Kommunstyrelsen

Datum 2016-09-26

Ärenderubrik: Förvärv av tomträtt inom Energihamnen

Förslag till beslut

Styrelsen beviljar VD att förvärva Aktiebolag som äger en tomträtt inom Energihamnen för 13 MSEK

Bakgrund

Inom Göteborgs Hamns område vid finns ett antal tomträtter. En tomträtt är en typ av besittningsrätt till jord, som infördes i svensk rätt genom lagen om nyttjanderätt till fast egendom 14 juni 1907. Idag finns bestämmelser om tomträtt i jordabalken. Tomträten ger besittningshavaren mycket starkare rätt än vad nyttjanderätt gör utan att själva äganderätten går från upplåtaren.

Inom Energihamnen finns en tomträtt som innehas av Rodhe Fastighets AB. Tomträten kan till skillnad från övriga tomträtter i hamnen inte sägas upp för avflyttning vid tomträttstidens utgång utan att Hamnen ersätter tomträttshavaren för värdet av byggnader och andra tillbehör till fastigheten.

Den aktuella verksamheten tillför inte energihamnsklustret något värde och innehavaren av tomträten åtnjuter fria nyttigheter i form av exempelvis bevakning och väghållning. Den nuvarande innehavaren har bedrivit en verksamhet som medfört inpassager till energihamnen som är olämpliga givet den höga skyddsklassen på området.

Tomträtsinnehavaren har för avsikt att sälja tomträten och det är Göteborgs Hamns önskan att förvärva den. Syftet är att undvika att en, för området, olämplig verksamhet etableras samt att skapa möjligheter att optimera utnyttjandet av energihamnen.

Tomträten, och på den belägna, byggnader, gör det möjligt att samlokalisera verksamheter från oljeverkstaden och anläggningsverkstadens lager och kontor vilket har samordningsvinster för underhåll och drift av anläggningar inom hamnen. Anläggningsverkstadens personal och verksamhet är idag belägen inom områden och byggnader som behövs för andra ändamål för hamnutvecklingen. Oljeverkstaden är i behov av upprustning och en flytt av verksamheten öppnar för expansion av energiverksamheten inom det område där verkstaden idag är placerad. Anläggningsverkstadens lager är belägna där den kommande Arken kombiterminal skall byggas.

Notera att detta ärende endast rör förvärv av den aktuella tomträten och inte sametablering av oljeverksstaden och hundgården. Förvärvet i sig möjliggör en sametablering som för med sig nyttor för verksamheten. Ytor för sametablering av tidigare inventerats utan att finna lämplig lokaliseringen. Denna lokalisering bedöms som lämplig.

Tomträtten(Se karta nedan)

Tomträtten ägs av Rodhe Fastighets AB och är upplåten på fastigheten Arendal 764:725 som ägs av Göteborgs Hamn AB. Tomtarean är på 4 683 kvm på vilken det är uppfört en tvåvånings kontorsbyggnad från 1971 och en 1-plans industribyggnad uppförd 2003. Byggnaderna omfattar totalt 1200 kvm ytor fördelade på ca 550 kvm kontor och omklädning och ca 650 kvm verkstadslokaler. Byggnaderna har något eftersatt skick. Detta har påverkat värdet negativt med ca 400 tkr.

Taxeringsvärdet är 9 787 000 kr fördelat på ca 2 267 000 kr för mark och 7 520 000 kr för byggnaderna.

Tomträttsavgälden är 145 tkr per år (31kr/kvm tomtarea) och är bunden till 2013-03-04.

Transaktion

Köpeskillingen är 13 mkr och baserad på en värdering utförd av Sköldeberg fastighetsvärdering april 2016. Affären förutsätter att ägaren först säljer över tomträtten till ett nybildat AB som Hamnen sedan köper. (Säljaren vill sälja bolag för att minska på skatten och Hamnen vill inte köpa ett gammalt bolag). Stämpelskatten för denna transaktion beräknas till 320 tkr och skall läggas till köpeskillingen på 13 mkr. (Stämpelskatten vid en direktaffär av tomträtten är 550 tkr). Efter att affären är genomförd kommer tomträtten att upplösas och bli en del av Skarvikshamnen. Kostnaden för detta uppskattas till ca 50 tkr. Total kostnad för köpet blir således ca 13,4 mkr.

Karta över tomträtten markerade med blått





**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Göteborgs Hamn AB

PROTOKOLL 6

Styrelsesammanträde med Göteborgs
Hamn AB 2016-09-26

Tid: 13.10- 15.00

Plats: Amerikaskjulet, Göteborg

Närvarande:	Ulrica Messing	ordförande
	Ronnie Ljungh	1:e vice ordförande
	Jan Hallberg	2:e vice ordförande
	Jan Annerback	ledamot
	Eva Olofsson	ledamot
	Bertil Hallén	ledamot
	Cecilia Magnusson	ledamot
	Erling Bager	ledamot
	Ingela Ferneborg	ledamot (närvarande p. 3-17)
	Johnny Bröndt	suppleant
	Johan Büser	suppleant
	Carl Jansson	arbetstagarrepr. Unionen
	Julia Christensson	arbetstagarrepr. SACO
	Roger Sköld	arbetstagarrepr. Transport
	Joachim Gunmalm	arbetstagarrepr. SACO
	Magnus Kårestedt	VD
	Johanna Nyström	sekreterare
	Katarina Hagby	ekonomichef
Ej närvarande:	Kerstin Alnebratt	suppleant
	Marcus Leijon	suppleant
	Helene Stiernstrand	suppleant
	Emma Hallberg Grimme	suppleant

1. Mötets öppnande och val av protokolljusterare

Ulrica Messing öppnade sammanträdet, valdes till mötesordförande och hälsade välkommen.

Jan Hallberg utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

2. Föregående mötesprotokoll

Protokoll från styrelsesammanträdena den 25 april och 23 maj 2016, godkändes och lades till handlingarna.

3. VD-kommentarer

VD-kommentarerna har varit utsända och rör nedan angivna rubriker:

- Volymutveckling och marknadsutveckling 2016
 - Styrelsen diskuterade värdet av att Göteborgs Hamn tillsammans med t.ex. BRG knyter kontakter med företagsledare för företag som är viktiga för Göteborgs Hamn. Detta kan göras genom att t.ex. att bjuda in till frukost/lunch-seminarium.
 - Styrelsen önskade ett förtydligande i tabellen för volymutveckling 2016 avseende punkten ”Bilar”, så att det framgår att ”Bilar” inte avser transporter med bil, utan transport av nytillverkade bilar.
 - Styrelsen önskade vidare att VD återkommer med förtydliganden kring volymminskningen, särskilt på järnväg, och att det undersöks vilka alternativa färd sätt används i stället.
- Marknadsobservationer
- Lobbyarbetet kring farledsfördjupningen
- Volvo Arendalsområdet
- Samverkan med Landvetter
- Inga EU medel till landströmsanläggning i energihamnen
- Stadens Kinaresa framflyttad
- Gullbergsvass terminalen till ytterhamnarna
- Ingenjörsdagen
- Första LNG bunkringen
- Trä och teknik i Göteborg
- Personalläget anläggningsingenjörer
- Ny hamnskyddsutredning och hamnskyddsplan godkända
- Koncession Logent
 - Styrelsen önskar att bolaget vid nytecknande/ förlängning av koncessionsavtalet särskilt beaktar erfarenheter av tidigare koncessionsavtal och eventuella brister i dessa.

Informationen diskuterades i styrelsen och antecknades.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

4. Måluppföljning

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, för bolagets mål 2016-2018 och status för dessa mål.

- Styrelsen diskuterade målet rörande klimatpåverkan. Styrelsen önskade en utveckling av hur miljömålen är beräknade, för bolaget och i förhållande till Göteborgs Stad i övrigt. VD fick i uppdrag att återkomma om detta vid nästa styrelsemöte.

Informationen antecknades.

5. Ekonomisk rapportering

Katarina Hagby redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material för

- Delårsbokslut augusti
 - Prognos 2 – 2016
 - Rapportering till Staden; Uppföljningsrapport 2 2016 Bolag
- Styrelsen noterade att bolaget närmare bör titta närmare på hur underhållsbehovet ser ut framöver i bolaget.

Informationen antecknades.

6. Presidiets förslag till Styrelsens inriktningsdokument

Magnus Kårestedt gick igenom presidiets förslag till Styrelsens inriktningsdokument.

- Styrelsen föreslog att följande punkt läggs till i inriktningsdokumentet:
Investeringar på logistikfastigheter.
- Styrelsen föreslog att rubriken Farledsfördjupning placeras som första rubrik i de områden som styrelsen särskilt lyfter i dokumentet.

Styrelsen beslutade:

att med ovanstående justeringar anta föreslaget inriktningsdokument.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

7. Beslut om Hamntaxan 2017

Magnus Kårestedt gick igenom, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, förslag till beslut om Hamntaxa 2017. Det noteras att taxan för 2017 ligger kvar på samma nivåer som 2016.

Styrelsen beslutade:

att fastställa förslag till Hamntaxan 2017.

8. Beslut – Vattendebitering till tankfartyg

Magnus Kårestedt gick igenom, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, förslag till vattendebitering till tankfartyg.

Styrelsen beslutade:

att debitering av färskvatten till tankfartyg läggs in som en ordinarie del i fartygshamnavgiften med en ökning om 3 öre/GT.

9. Förvärv av fastigheter vid Arendals Gård

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, för förslag till beslut om förvärv av fastigheter kring Arendals Gård. Köpet omfattar tre fastigheter, Arendal 764:212, 255 & 263 och omfattar totalt 9 204 kvm mark.

Styrelsen beslutade:

- 1. att** bevilja VD att förvärva fastigheterna Arendal 764:212, 255 & 263 vid Arendals Gård för en köpeskilling om 7,5 MSEK, under förutsättning att köpeskillingen stämmer väl med den värdering som har gjorts.
- 2. att** förklara paragrafen över beslutet omedelbart justerad.

10. Förvärv av tomträtt inom Energihamnen

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, för förslag till beslut om förvärv av tomträtt som innan förvärvet ska ha paketerats i ett AB. Tomträdden ägs av Rodhe Fastighets AB och är upplåten på fastigheten Arendal 764:725 som ägs av Göteborgs Hamn AB.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Styrelsen beslutade:

1. att bevilja VD att förvärva Aktiebolag som äger en tomträtt på fastigheten Arendal 764:725 inom Energihamnen för 13 MSEK,
2. att hemställa beslutet till KF för ställningstagande.

11. Avtal med Stena avseende Majnabbe

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, för gällande villkor i avtalet med Stena för Majnabbeterminalen, samt förslag till omförhandling av detta avtal.

Styrelsen beslutade:

1. att ge VD i uppdrag att förhandla ett nytt avtal med Stena för Majnabbeterminalen. Avtalet skall bygga på att Stena tar över hela underhållsansvaret och risken på terminalen med tillhörande kajer. Avtalet skall ha en ömsesidig uppsägningstid på 24 månader med bortre gräns till 2035 då avtalet upphör. Avtalsvillkoren får inte riskera att snedvrیدا konkurrensen.
2. att hemställa till KS att godkänna detta upplägg.

12. Utdelning ur J. A. Hertz donationsfond

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, för förslag till utdelning ur ovan nämnd donationsfond. Enligt uppgift från Stadsledningskontoret finns för utdelning år 2016 tillgängliga medel uppgående till 36 705 kr. Beslutsförslaget innehåller följande utdelningsförslag:

Stefan Westman 15 000 kr

Obetald praktikplats vid Svenska Handelskammaren i London (1 år).

Kandidatuppsats inom

Internationell Handel (Handelshögskolan Göteborg)

Magnus Olsson 7 000 kr

Sjöfart och Logistik Chalmers. Utbytestermi n i Liverpool på John Moores University

Kim Gudmundsson, 7 000 kr

Sjöfart och Logistik Chalmers. Utbytestermi n i Liverpool på John Moores University

David Sparrefors, 7 000 kr

Sjöfart och Logistik Chalmers. Utbytestermi n i Liverpool på John Moores University



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

Styrelsen beslutade:

att fastställa beslut att tilldela ovannämnda stipendiater 36 000 kr,
ur J. A. Hertz donationsfond.

13. Slutrapport Renovering Södra Kajen kajplatserna 612-615 samt 640, och Revisionsrapport: Granskning av rutiner för arvoden och ersättningar till förtroendevalda

Magnus Kårestedt redogjorde för slutrapport Renovering Södra Kajen kajplatserna 612-615 samt 640, och Revisionsrapport: Granskning av rutiner för arvoden och ersättningar till förtroendevalda, i enlighet med till sammanträdet utsänt material.

Informationen antecknades.

14. Val av styrelse Göteborgs Hamn AB Pensionsstiftelser

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt underlag för förslag till beslut avseende val av ny styrelseledamot i Göteborgs Hamn AB Pensionsstiftelser.

Styrelsen beslutade:

att välja Katarina Hagby som ny ledamot i styrelsen för Göteborgs Hamn AB:s Pensionsstiftelse för Tjänstemän och Pensionsstiftelse för Arbetare och Tjänstemän.

15. Utredning varumärket för hamnbolaget i relation till klusteridentiteten

Magnus Kårestedt redogjorde, i enlighet med till sammanträdet utsänt material, föreslagna åtgärder rörande hamnbolagets varumärke i relation till klusteridentiteten.

Styrelsen beslutade:

att ge VD i uppdrag att utreda frågan på nytt och återkomma till styrelsen med förslag på hur namn och identitetsfrågan skall hanteras för bolaget i relation till klusteridentiteten. Återrapport skall ske under våren 2017.



**PORT OF
GOTHENBURG**

The Port of Scandinavia

16. Övriga frågor

Styrelsen diskuterade:

- Nästa möte/dialogmöte Stadsrevision; revisorerna deltar vid styrelsemötet den 28 oktober 2016 (kl. 11.00).
- Styrelsens utvärdering av sitt eget och VD:s arbete ska ske i slutet av 2016. Ordföranden kommer att skicka ut underlag för fortsatta diskussioner i denna fråga.
- Styrelsens resa 2017. Presidiet har diskuterat möjligheten för styrelsen att dela upp sig och göra två studieresor, där hälften av styrelseledamöterna deltar på en av resorna vardera. Förslaget är dock att båda resorna ska innehålla ett besök i Bryssel. Förslag på datum är 2-3 maj respektive 28-29 augusti 2017.
- Styrelsens nästa strategimöte är bestämt till den 19 juni 2017.

Informationen antecknades.

17. Mötets avslutande.


Ordföranden avslutade sammanträdet.

Vid protokollet


Johanna Nyström

Justerat


Ulrica Messing


Jan Hallberg