

Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt 14

Handläggare: Fredrik Setterberg, chef ekonomi/inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Förvärv av samtliga aktier i bolaget Odinsskolan Fastighets AB samt avyttring fastighet Inom Vallgraven 47:1

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 utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

- att ge VD i uppdrag att slutföra förhandlingar och förvärva aktierna i bolaget Odinsskolan Fastighets AB, orgnr 556693-4880 för en preliminär köpeskilling om [REDACTED]. Avviker den slutligt fastställda köpeskillingen med mer än [REDACTED] ska nytt styrelsebeslut inhämtas.
- att ge VD i uppdrag att avyttra fastigheten Inom Vallgraven 47:1 till helägt dotterdotterbolag, Myntholmen 2 AB, till fastighetens skattemässiga restvärde om [REDACTED].
- att uppdraga åt dotterbolaget Myntholmen AB att förhandla med ABF Göteborg samt att uppdraga att verka för att sälja fastigheten via helägt dotterdotterbolag, Myntholmen 2 AB
- att den realisationsvinst som genereras vid försäljningen vid kommande årsstämma i Myntholmen AB delas ut till aktieägaren, Higab AB

Sammanfattning

Staden har under längre tid sökt efter skolplatser i centrala lägen. Nu har en möjlighet öppnat sig för staden att förvärva Odinsskolan från ABF Göteborg. Anledning till att Higab har fått i uppdrag att förvärva fastigheten är att den kommer säljas i bolagsform och att lösa ut fastigheten ur bolaget innebär oönskad skattemässig konsekvens i form av latent skatt om [REDACTED]. Grundskoleförvaltningen i Göteborg kommer efter viss ombyggnation av fastigheten att förhyra denna i sin helhet av Higab via Stadsfastighetsförvaltningen. För att Higab ska genomföra affären har ett LOI-avtal tecknats med Stadsfastighetsförvaltningen om förhyrning.

ABF Göteborg är villiga att sälja sin fastighet mot att ABF Göteborg får förvärva Higabs fastighet Esperantoplatsen (Inom Vallgraven 47:1).

Fastigheten kommer att säljas från Higab in i dotterdotterbolaget, Myntholmen 2 AB till ett preliminärt skattemässigt restvärde om [REDACTED]. Det innebär att bolaget inte utlöser någon skatteeffekt för den interna transaktionen. Det kommer dock uppstå en bokföringsmässig reavinst om knappt [REDACTED]. Vinsterna som genereras av försäljningen Myntholmen 2 AB kommer att uppstå i Myntholmen AB. Higab kommer sedermera erhålla motsvarande utdelning från Myntholmen som reavinsten uppgår till.

Preliminärt tillträdesdatum/avyttring är 2023-06-30.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärvet av aktierna kommer för koncernen, Higab AB och Odinsskolans Fastighets AB, samt avyttringen av Esperantoplatsen kommer innebära att det löpande resultatet årligen påverkas med [REDACTED].

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

-

Expediering

-

Bakgrund

Higab har vi Göteborg Stad fått i uppdrag att förvärva fastigheten Stampen 6:23 som ligger paketerat i bolaget Odinskolan Fastighets AB som ägs av ABF Göteborg. Vidare önskar ABF Göteborg förvärva Higabs fastighet Inom Vallgraven 47:1, Esperantoplatsen.

Ärendet

Den centralt belägna Odinskolan vill nu ABF Göteborg avyttra och som Göteborgs Stad vill förvärva. Fastigheten komma att säljas via bolag vilket Göteborgs Stad inte själva har möjlighet att förvärva utan önskar nu att Higab förvärvar åt Göteborg Stads. ABF Göteborg kommer att lämna fastigheten som de själva bedriver skolverksamhet i till årsskiftet 2023/2024. Grundskoleförvaltningen i Göteborg kommer efter viss ombyggnation av fastigheten därefter att förhyra denna i sin helhet av Higab via Stadsfastighetsförvaltningen. För att Higab ska genomföra affären har ett LOI-avtal tecknats med Stadsfastighetsförvaltningen om förhyrning.

Fastigheten är externt värderad utifrån nuvarande hyresnivåer och har en total lokalyta om 4024 kvm. Fastigheten bedöms vara i ett bra skick och ABF Göteborg gjort egna investeringar i fastigheten. Higab har lämnat ett indikativt bud på [REDACTED] som ligger i linje med värdering.



ABF Göteborg är villiga att sälja sin fastighet mot att ABF Göteborg får förvärva Higabs fastighet Esperantoplatsen (Inom Vallgraven 47:1) och har inkommit med ett bud om [REDACTED] vilket ligger i linje med den av Higab genomförda externa värderingen. Fastigheten har en total yta om 1 143 kvm och innehåller i dag verksamheter inom café, teater, kontor och butik.



Försäljningen kommer genomföras via en bolagspaketering, för att minimera skatteeffekter. Higab kommer sälja fastigheten till helägt dotterdotterbolag, Myntholmen 2 AB och sedan kommer dotterbolaget Myntholmen AB att avyttra aktierna till ABF Göteborg.

Preliminärt tillträdesdatum/avyttring är 2023-06-30.

Ekonomi (mkr)

Tillkommande driftnetto Odinskolan [REDACTED]
Tappat driftnetto Esperantoplatsen [REDACTED]
Förändring räntekostnad (köp & fsg) 2,15% [REDACTED]

Resultat effekt:

Koncernmässig avskrivning på övervärde [REDACTED]

S:a [REDACTED]

Beräkning preliminär köpeskillning Odinsskolan Fastighets AB (mnkr)

Överenskommet Fastighetsvärde
Bokfört värde Regleringsfastigheterna enligt
Proformabalansräkningen
Bolagets EK enligt Proformabalansräkningen
Avdrag för latent skatteskuld (25%)

■

■
■

Den Preliminära Köpeskillingen

■

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

Ingen särskild miljöinventering har skett av fastigheterna. Det pågår radonmätningar i båda fastigheterna som kan påvisa radon som behöver åtgärdas vilket då kommer påverka slutliga köpeskillingen. Inga halter överstigande kraven för pågående verksamhet har kunnat påvisas. Risker och osäkerhetsfaktorer utöver detta har inte identifierats.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet
(KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.