

Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-06-15
Beslutspunkt 6

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

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att ge VD i uppdrag att slutföra förhandlingar och förvärva aktierna i bolaget Odinsskolan Fastighets AB, orgnr 556693-4880 för en preliminär köpeskillning om [REDACTED]. Avviker den slutligt fastställda köpeskillningen med mer än [REDACTED] ska nytt styrelsebeslut inhämtas.

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. Orsaken till att Higab har fått i uppdrag att förvärva fastigheten är att försäljningen sker i bolagsform och att lösa ut fastigheten ur bolaget innebär oönskad skattemässig konsekvens i form av latent skatt om [REDACTED]. Grundskoleförvaltningen (GN) i Göteborg kommer efter viss ombyggnation av fastigheten att förhyra denna i sin helhet av Higab via Stadsfastighetsförvaltningen (SFF). För att Higab ska genomföra affären har ett LOI-avtal tecknats med SFF om förhyrning. Om SFF av någon anledning inte väljer att förhyra fastigheten i ett senare skede faller en ersättning ut som motsvarar en beräknad årshyra.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvärvet av aktierna kommer för koncernen, Higab AB och Odinsskolans Fastighets AB, innebära att det löpande resultatet årligen påverkas positivt 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 Odinsskolan Fastighets AB som ägs av ABF Göteborg.

Ärendet

Den centralt belägna Odinsskolan 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 januari 2024. Ambitionen är att Grundskoleförvaltningen, GN, i Göteborg kommer efter viss ombyggnation av fastigheten därefter att förhyra denna i sin helhet av Higab via Stadsfastighetsförvaltningen, SFF. För att Higab ska genomföra affären har ett LOI-avtal tecknats med SFF om förhyring. Om SFF av någon anledning inte väljer att förhyra fastigheten i ett senare skede faller en ersättning ut som motsvarar en beräknad årshyra.

Fastigheten är externt värderad av NewSec utifrån nuvarande hyresnivåer och användning. Byggnaden har en total lokalyta om 4024 kvm. Fastigheten bedöms vara i ett bra skick och ABF Göteborg har gjort egna investeringar i fastigheten. Higab har kommit överens med säljaren om ett bud på [REDACTED] som ligger i linje med genomförd extern värdering.



Preliminärt tillträdesdatum/avyttring är 2023-09-30 men kan komma ändras till tidigare eller senare datum beroende på process framåt. Tillträdesdatum kommer inte påverka ekonomi eller värdering.

Ekonomi (mnkr)

Tillkommande driftnetto Odinsskolan

Förändring räntekostnad (köp & fsg)

Resultat effekt:

Koncernmässig avskrivning på övervärde

S:a

Beräkning preliminär köpeskilling Odinsskolan Fastighets AB (mnkr)

Överenskommet Fastighetsvärde

Bokfört värde Regleringsfastigheten enligt Proformabalansräkningen

Bolagets EK enligt Proformabalansräkningen

Avdrag för latent skatteskuld (25%)

Den Preliminära Köpeskillingen

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer

Ingen särskild miljöinventering har skett av fastigheterna. Radonmätning har genomförts och inga halter överstigande kraven för pågående verksamhet har kunnat påvisas. Risker och osäkerhetsfaktorer utöver detta är kopplade till att beslut om inhyrning ska tas hos GN, SFF samt i slutändan KS på grund av hyreskostnadens storlek. Det råder osäkerhet hos dessa nämnder om den nu föreslagna hyresnivån, där även en bedömd investering för verksamhetsanpassning ingår, i slutändan bedöms hålla fullt ut och om den i GN beslutade acceptabla hyresnivån därmed överskrids.

Detta innebär att investeringsbudgeten som ryms inom denna hyresnivå inte kan överskridas i någon utsträckning. SFF behöver därför göra fortsatta utredningar där även verksamhetsanpassningar och förstärkningar i bjälklag kostnadsbedöms för att minimera risken att överskrida budget. Eftersom en arkitekt ska kopplas in för fortsatt utredning, vilket beräknas ske i augusti till oktober, för att skissa på särskilda verksamhetsanpassningar som sent kommunicerats har dessa förändringar av naturliga skäl ännu ej bedömts av byggnadsantikvarie. Byggnadsantikvarie har dock bedömt flera tidigare åtgärdsförslag och risken är låg att det skulle innebära begränsningar för arkitekt att planera in samtliga av verksamhetens behov vad gäller särskilda anpassningar.

Möjlighet att realisera ett hisschakt och trapphus har bedömts av byggnadsantikvarie och konstruktör som god. Detsamma gäller även möjligheten att realisera transportväg mellan ny varuentré och hiss för varuleveranser har bedömts översiktligt av konstruktör som god. Kommer bedömas av byggnadsantikvarie efter planskiss från arkitekt. Åtgärderna har ej kostnadsbedömts. Friytan är strax under 5 kvm vilket är under gränsvå för högstadium och GN behöver utreda och beskriva förslag på kompensatoriska åtgärder inför bygglovsansökan.

SFF ser inte att några tillstånd ska äventyra inhyrningen.

Sammanfattningsvis är den största risken enligt SFF att verksamhetens behov ej kan realiseras inom ramen som är satt för investering- och acceptabel hyresnivå. Detta kommer dock tydliggöras något efter att SFF utfört inplanerad utredning/projektering. Skulle kostnadsnivån för investeringar för verksamhetens behov innebära en för hög hyra i slutändan kan det finnas risk för

att SFF/GN inte kommer att förhyra fastigheten varpå Higab då enbart får täckning för en årshyra enligt LOI-avtalet samt att fastigheten kommer stå vakant tills ny verksamhet hittats. Higab har inte specifikt utrett hur lokalbehovet ser ut för privat skolverksamhet i området.

Göteborgs Stad har ett behov av skolfastigheter i området och med anledning av de utredningar som nu SFF/GN vill göra drar köprocessen ut ytterligare på tiden varpå säljaren kan komma att gå vidare med andra intressenter och därmed går staden miste om fastigheten.

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.