

Information kring fastighetsvärdering 2023

Årligen genomförs värderingar av Higabs fastighetsbestånd. Detta görs för att säkerställa att de värden bolaget har i sin balansräkning som tillgångar är korrekta och inte övervärderade, så att bolaget kan redovisa en korrekt finansiell ställning i samband med årsbokslut. Bolaget utför egna värderingar där marknadsinformation inhämtas, bland annat avkastningskrav för olika fastighetstyper och verksamheter. Utöver detta utförs även en extern värdering av NewSec som upphandlat värderingsinstitut.

Året som gått har präglats av mycket osäkerhet med bland annat höjda styrräntor i försök att sänka inflationstakten, vilket får genomslag på fastighetsvärden. När räntan ökar så ökar även avkastningskraven vilket påverkar fastighetsvärden nedåt för Higab liksom för andra fastighetsbolag. I Higabs fall sjönk de totala värdena 2023 med ca 5%, från 12,3 mdkr till 11,7 mdkr. Detta ska ställas i relation till fastigheternas bokförda värden på drygt 5,6 mdkr. Det finns dock fastigheter där värden inte motsvarar de bokförda värden som finns och nedskrivningar behöver då göras på dessa.

För 2023 kommer Higab behöva skriva ned fastighetsvärden med knappt 220 mnkr vilket gör att årets resultat belastas med motsvarande, och därmed kommer Higab att redovisa ett lägre resultat än senast presenterad prognos. Av de 220 mnkr står Slakthuset, Dicksonska Palatset och Feskekôrka för knappt 210 mnkr. I Slakthuset gäller det 100 mnkr där orsaken till att värden inte kan försvaras är kopplad till detaljplan som ännu inte startats och de byggrätter som kommer att tillskapas. Priser för dessa är i nuläget osäkra. I fallen med Dicksonska och Feskekôrka handlar det om hyresavtalskonstruktioner där framför allt de omsättningsbaserade delarna av hyror räknas oerhört försiktigt av marknaden. Då båda verksamheterna som ska bedrivas i fastigheterna är nya, och med tanke på det konjunkturläge som nu råder, bedömer marknaden värdena på intäkter som kommer från omsättningsbaserade hyror lägre nu än vad de gjorde när beslut togs om upprustningar. I både Dicksonska och Feskekôrka rör det som om drygt 50 mnkr vardera som behöver skrivas ned.

Sett till Higabs finansiella ställning kommer bolagets soliditet med denna nedskrivning att gå ner från 44% till 42% och den justerade soliditeten (där marknadsvärden beaktas) går ner från 60% till 59% enligt senaste prognos.

Det ska också poängteras att när konjunkturen vänder upp, inflationstryck minskar och styrräntor sänks kommer fastighetsvärden att öka igen vilket då innebär att nu gjorda nedskrivningar kan komma att reverseras helt eller delvis.

Stadshus är informerade om den beskrivna situationen och den utdelning som har föreslagits kommer inte att påverkas av ovan.

Jag vill med detta brev informera styrelsen i frågan inför kommande styrelsemöte där årsbokslut ska fastställas och ge er möjlighet att ställa frågor.

Med vänlig hälsning
Per-Henrik Hartmann

