



Linköpings Stadshus AB, värdering av aktier

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar informationen.
2. Kommunstyrelsen överlämnar rapporten till kommunfullmäktige för kännedom.

Ärende

Kommunfullmäktige har beslutat att vid varje mandatperiod genomföra en värdering av kommunens bolag inom Linköpings Stadshus-koncernen. Värderingen av aktier i Linköpings Stadshus AB har gjorts dels per 2013-12-31 och nu per 2017-12-31 genom bedömning av värdet av dotterbolagen inom Stadshuskoncernen. Bedömt värde representerar en kvalificerad bedömning baserat på tillgängligt material samt tillvägagångssätt beskrivna av PwC. PwC understryker att värderingen inte är en exakt vetenskap utan har inslag av subjektiv bedömning, varför olika aktörer kan komma till olika slutsatser om marknadsvärdet av ett bolag. Med marknadsvärde menas det förväntade pris till vilken en överlåtelse skulle ske på en öppen och oreglerad marknad mellan en villig köpare och en villig säljare, då köparen inte är tvingad att köpa och säljaren inte är tvingad att sälja och båda har en likvärdig och relevant information.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Linköpings Stadshus AB, värdering av aktier, 2018-10-02

Bilaga – Värdering av Linköpings Stadshus AB

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att vid varje mandatperiod genomföra en värdering av kommunens bolag inom Linköpings Stadshus-koncernen. Värderingen av aktier i Linköpings Stadshus AB har gjorts dels 2014 och nu 2018 genom bedömning av värdet av dotterbolagen inom Stadshuskoncernen.

Stadshuskoncernen består av moderbolag och nio dotterbolag varav fyra av dessa (Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB och Sankt Kors Fastighets AB) står för merparten av marknadsvärdet. Övriga dotterbolag har i förhållande till ovan nämnda bolag ringa marknadsvärde.

Bedömningen av aktiernas värde i de fastighetsförvaltande bolagen har baserat på substansvärdering med justering på fastigheterna till inhämtade marknadsvärderingar. För Tekniska verken-koncernen baseras värdet av aktierna på en avkastningsvärdering. Värdet på Linköpings Stadshus AB:s aktier i övriga dotter- och intressebolag har substansvärderats till bokförda värden.

Sammantaget representerar bedömt värde en kvalificerad bedömning baserat på tillgängligt material samt tillvägagångssätt beskrivna av PwC. PwC understryker att värderingen inte är en exakt vetenskap utan har inslag av subjektiv bedömning, varför olika aktörer kan komma till olika slutsatser om marknadsvärdet av ett bolag.

De bokförda värdet av aktierna i Linköpings Stadshus AB:s dotterbolag uppgick per 31 december 2017 till 11,5 mdkr. Det aggregerade värdet av aktieinnehavet beräknas per samma dag till 30,9 mdkr. Det innebär att övervärdet bedöms uppgå till 19,4 mdkr. Störst övervärden finns i AB Stångåstaden (11,8 mdkr), Tekniska verken i Linköping AB (4 mdkr) samt i Lejonfastigheter AB (3 mdkr).

Värdeutvecklingen för de tre fastighetsbolagen, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB och Sankt Kors Fastighets AB förklaras av ökade fastighetspriser i kombination med högre driftsnetton. Värdeutvecklingen för Tekniska verken-koncernen förklaras av en generell ökning av bolagsvärden (börsuppgång) samt av förbättrat resultat.

Marknadsvärdet av samtliga aktier i Linköpings Stadshus AB beräknas per den 31 december 2017 till 24,8 mdkr (inkl 78 % av obeskattade reserver). Med marknadsvärde menas det förväntade pris till vilken en överlåtelse skulle ske på en öppen och oreglerad marknad mellan en villig köpare och en villig säljare, då köparen inte är tvingad att köpa och säljaren inte är tvingad att sälja och båda har en likvärdig och relevant information. KPMG:s värdering av marknadsvärdet av Linköpings Stadshus AB:s aktieinnehav per 31 december 2013 var 13,5 mdkr. Marknadsvärdet har således ökat med 11,3 mdkr sedan föregående värdering.

Samråd

Resultat av genomförd värdering har presenteras för styrelsen i Linköpings Stadshus AB som godkänt rapporten.

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Ingen MBL-information eller förhandling är påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Kommunfullmäktige
Kansliheten (information till KF)