

Kommunledningsförvaltningen
Erik Tapper

2023-05-22

Dnr KS 2023-532

Kommunstyrelsen

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB - fastighetsförvärv

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB får förvärva bolaget Corem Ethel AB innehållande fastigheten Linköping Paletten 1 till en köpeskilling på 115 mnkr. Bolaget läggs som ett dotterbolag till ResMex AB.
2. ResMex AB säljer den obebyggda norra delen av fastigheten till Lejonfastigheter för 25 mnkr.
3. Den kvarvarande fastigheten med kontorsbyggnaden ligger kvar hos ResMex-koncernen.

Ärende

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB ("ResMex") är ett helägt dotterbolag till Linköpings Stadshus AB. Ändamålet med bolaget är att i samarbete med kommunens näringsliv och kommunen aktivt medverka till omvandling av området i närheten av det blivande stationsläget för Ostlänken till ett attraktivt område för olika verksamheter och för boenden.

Fastigheten ligger inom ResMex's primära intresseområde och dessutom inom det område där det planeras att påbörja ytterligare detaljplanearbete i höst.

Lejonfastigheter och ResMex har sedan senhösten 2022 förhandlat om förvärv av hela fastigheten Paletten 1 och har nu hittat lämplig överenskommelse med säljaren.

Kommunfullmäktige föreslås godkänna förvärv av bolag och försäljning av mark i aktuell fastighetsaffär.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB -
fastighetsförvärv, 2023-05-22

Styrelsemöteprotokoll Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB 2023-05-09

Stadshus AB ojusterat protokollsutdrag 2023-05-24

Bilaga – Underlag förvärv Paletten 2023-05-16

Bakgrund

Fastigheten Paletten 1 ägs av fastighetsbolaget Corem AB genom dotterbolaget Corem Ethel AB. På fastigheten finns en större kontorsbyggnad som sedan många år hyrs av Verisure och dess föregångare. Halva fastigheten är obebyggd och omfattas av ett pågående detaljplanarbete avseende ny multihall till Linköpings kommun.

Linköpings kommun har gett Lejonfastigheter i uppdrag att utveckla och bygga en multihall. Planarbetet har redan gått så långt att detaljplanen är klar för samråd.

Fastigheten ligger inom ResMex primära intresseområde och dessutom inom det område där det planeras att påbörja ytterligare ett detaljplanearbete i höst.

Lejonfastigheter och ResMex har sedan senhösten 2022 förhandlat om förvärv av hela fastigheten och har nu hittat en lämplig överenskommelse med säljaren.

Säljaren har tagit fram värderingar om 92 mnkr för kontorsdelen och 45 mnkr för den obebyggda delen.

Värderingarna har granskats av fastighetsvärdringsbolaget Forum, som kommit fram till att värderingen är rimlig.

ResMex AB säljer den obebyggda norra delen av fastigheten till Lejonfastigheter för 25 mnkr. Lejonfastigheter fortsätter då detaljplanarbetet och uppför tillslut den nya multihallen.

Den kvarvarande fastigheten med kontorsbyggnaden ligger kvar hos ResMex-koncernen och ger ett kassaflöde och en viss avkastning till bolaget. Kommunen får då rådighet över en större del av detaljområdet.

Ekonomiska konsekvenser

För att klara förvärvet behöver ResMex utöka sin låneram under 2023.

Stadshuset tillstyrker att ResMex får använda befintlig reserv inom beslutad låneram för Linköpings Stadshuskoncern.

Kontorsdelen (behålls av ResMex)	
Värdering	92 mnkr
Utgående hyra totalt	7 011 kkr
Totala kostnader	-1 405 kkr
Driftnetto	5 606 kkr

Byggrättsdelen (förvärfvas av Lejonfastigheter)	
Värdering	45 mnkr
Avtalat pris	23 mnkr
Avtalad försäljning till Lejonfastigheter	25 mnkr

Förvärv av Bolag	
Underliggande fastighetsvärde:	115 mnkr (92+23)

Samråd

Styrelsen i Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB (ResMex) fattade vid styrelsemöte 2023-05-09 beslut att genomföra hela affären med förbehåll för kommunfullmäktiges godkännande.

Linköpings Stadshus AB bereder ärenden på styrelsemötet 2023-05-24.
Förslag till beslut är att tillstyrka hela affären.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Beslutet skickas till:
Linköping Stadshus AB
Resecentrum Mark o Exploatering i
Linköping AB