



Linköpings Stadshus AB, värdering av aktier

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Informationen noteras och överlämnas till kommunfullmäktige.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Informationen noteras.

Ärende

Kommunfullmäktige har beslutat att varje mandatperiod genomföra en värdering av kommunens bolag inom Linköpings Stadshuskoncernen. En värdering har nu gjorts per 2021 och senast dessförinnan 2017 genom bedömning av värdet av dotterbolagen inom Linköpings Stadshuskoncernen. Värderingen är utförd per 31 december 2021 och beaktar inte händelser därefter.

Marknadsvärdet på aktierna i Linköpings Stadshus AB kan per den 31 december 2021 beräknas till 42,2 mdkr vilket är en ökning med 17,4 mdkr eller 70 % jämfört med den värdering som gjordes 2017 (24,8 mdkr).

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Linköpings Stadshus AB, värdering av aktier, 2022-10-10

Bakgrund

Kommunfullmäktige har beslutat att varje mandatperiod genomföra en värdering av kommunens bolag inom Linköpings Stadshuskoncernen. En värdering har nu gjorts per 2021 och senast dessförinnan 2017 genom bedömning av värdet av dotterbolagen inom Linköpings Stadshuskoncernen. Värderingen är utförd per 31 december 2021 och beaktar inte händelser därefter.

Värderingen är utförd av Rickard Wilhelmsson Corporate Finance AB ("RWCF").

Linköpings Stadshuskoncernen består av moderbolaget Linköpings Stadshus AB och åtta dotterbolag varav fyra av dessa, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB och Sankt Kors Fastighets AB, stått för merparten av marknadsvärdet. Övriga dotterbolag har i förhållande till ovan nämnda bolag ringa marknadsvärde.

Bedömningen av aktiernas värde i de fastighetsförvaltande bolagen har baserats på substansvärdemetoden där externa värderingar av fastighetsbestånden har beaktats. Tekniska verken och dess dotterbolag har huvudsakligen värderats med avkastningsmetoden. Övriga dotterbolag Visit Linköping & Co AB, Linköpings Science Park AB, Linköping City Airport AB och Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB samt intressebolag har samtliga värderats med substansvärdemetoden utan beaktande av några övervärden. Linköpings Stadshus AB har värderats med substansvärdemetoden där de separata värderingarna av dotterbolagen beaktats. Skillnader finns i värderingsmetod mellan 2017 och 2021, bland annat avseende vindkraft.

Sammantaget representerar bedömt värde en kvalificerad bedömning baserat på tillgängligt material, intervjuer och tillvägagångssätt som RWCF beskrivit. RWCF 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.

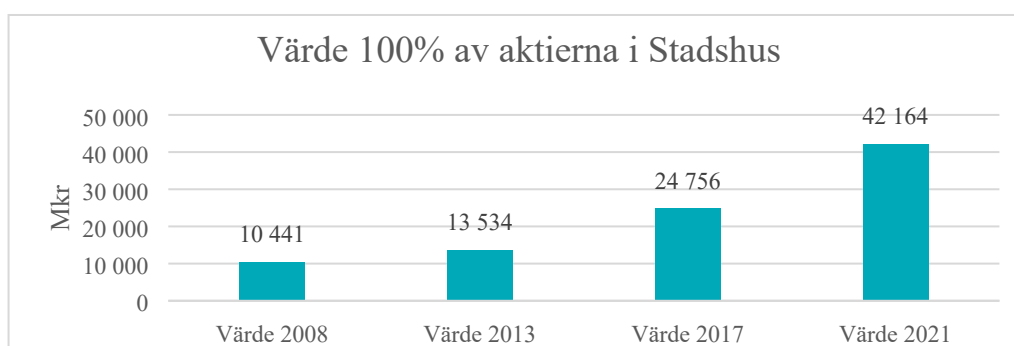
Med marknadsvärde menas det förväntade pris till vilken en överlåtelse skulle ske på en öppen och oreglerad marknad mellan en villig köpare och en villig säljare, då köparen inte är tvingad att köpa och säljaren inte är tvingad att sälja och båda har likvärdig och relevant information. Priset vid en faktisk överlåtelse kan avvika från ett bedömt marknadsvärde bland annat till följd av förhållanden i den specifika överlåtelssituationen, såsom till exempel parternas subjektiva bedömningar av målbolagets utvecklingsmöjligheter och risksituation, förhandlingsstyrka samt möjliga synergieffekter.

Marknadsvärdet på samtliga tillgångar i Linköpings Stadshus AB har per den 31 december 2021 värderats till 50,4 mdkr. Bolaget hade vid värderingstidpunkten skulder på sammanlagt 8,2 mdkr, vilket innebär att värdet på 100 % av aktierna i Linköpings Stadshus AB kan beräknas till ca 42,2 mdkr. Det är en ökning med

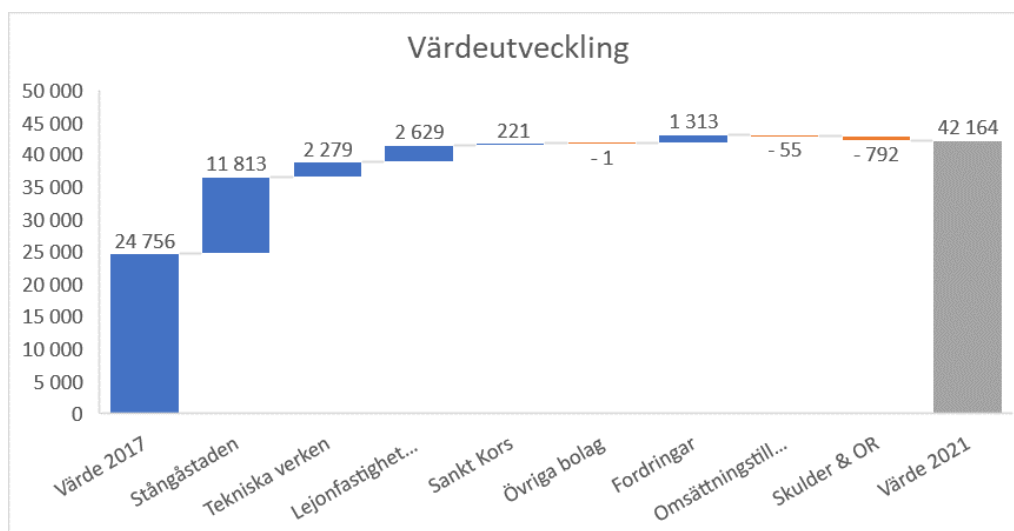
17,4 mdkr eller 70 % jämfört med den värdering som upprättades 2017 (24,8 mdkr). Värdeutvecklingen av aktierna i Linköpings Stadshus AB har hållit jämna steg med börsen.

Den enskilt största förklaringen till det ökade värdet är en mycket positiv utveckling av värdet av aktierna i Stångåstaden som i sin tur gynnats av en mycket positiv utveckling för värdet av bostadsfastigheter i Linköping. Tekniska verken och Lejonfastigheter har uppvisat betydande värdeökningar under de senaste fyra åren medan endast mindre värdeförändringar kan noteras i övriga innehav och i balansposterna i Linköpings Stadshus AB:s egen balansräkning.

Värdeutveckling åren 2008-2021



Värdeutveckling åren 2017-2021



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

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Linköpings Stadshus AB