

Utköp av parkeringshus i Helsingborg

Ordförandens förslag

1. Fastigheten Parkeringshuset Lasarettet 4 på Helsingborgs sjukhusområde köps för restvärde i enlighet med befintliga finansieringsavtal.
2. Regionstyrelsen godkänner köpekontraktet i enlighet med ärendet
3. Nödvändiga avtal för fastighetsköpets genomförande undertecknas av ekonomidirektör och finanschef, två i förening.

Sammanfattning

Regionfullmäktige beslutade 2005 om att uppföra ett parkeringshus på sjukhusområdet i Helsingborg. Upplägget, som hanteras som ett finansiellt leasingavtal, baserades på optionsavtal, köption för Region Skånes del och säljoption för motparten. Det mest lämpliga upplägget för Region Skåne är att köpa fastigheten. Köpeskillingen för köpet av fastigheten motsvarar restvärdet i enlighet med ursprungligt s.k. rentingavtal.

I ärendet finns följande dokument:

1. Beslutsförslag 2024-11-26
2. Köpekontrakt 2024-11-18
3. Överenskommelse fastighetsöverlåtelse 2024-11-21

Beskrivning av ärendet och skälen för förslaget

Regionfullmäktige beslutade 2005 om att uppföra ett parkeringshus på sjukhusområdet i Helsingborg. Finansieringen samordnades med ett upplägg där SEB finans, genom ett kommanditbolag, kom att äga och hyra ut byggnaden till Region Skåne som svarar för drift och underhåll i egen regi. Upplägget, som hanteras som ett finansiellt leasingavtal, baserades på optionsavtal, köption för Region Skånes del och säljoption för motparten där Region Skåne lämnar rätt till motparten att sälja Parkeringshuset till den som Regionen anvisar. Andemeningen med en sådan konstruktion är att möjliggöra refinansiering i

form av nytt leasingupplägg med annan motpart alternativt lösa ut fastigheten med egen finansiering. Den tydliga andemeningen med upplägget är att under hyrestiden eller efter hyrestidens gång kunna förvärva bolaget eller fastigheten ”till ett i förväg bestämt pris”.

Det finansiella upplägget var vid avtalets ingång ekonomiskt fördelaktigt. Motsvarande förutsättningar för jämförbara upplägg är för närvarande mindre ekonomiskt gynnsamma för Regioner och Kommuner med en egen medelsförvaltning. Alternativet att ingå nya finansiella leasingupplägg har därmed inte varit aktuellt. Dessutom i linje med Region Skånes fastighetsägarstrategi som förordar eget ägande av fastigheter som långsiktigt ska eller kommer att nyttjas av verksamheten.

När vi nu har kommit till den tidpunkt vid vilken Region Skåne avtalsmässigt kan återropa sin köption, har parterna, efter förhandling, funnit att det mest lämpliga upplägget för Region Skåne att köpa fastigheten direkt och inte, som finansieringsavtalet formellt stipulerar, fastigheten paketerad i ett kommanditbolag till den som regionen anvisar som ägare. Köpeskillingen för köpet av fastigheten motsvarar restvärdet i enlighet med ursprungligt s.k. rentingavtal. Vilket är en finansiell konstruktion som upprättas för att uppnå önskvärd ansvarsfördelning samt vid avtalets tecknande gynnsamma finansieringsvillkor.

Förändringen är av administrativ karaktär och ändrar inte affärsuppläggets ursprungssyfte. Däremot medför ett direkt köp av fastigheten till avtalets restvärde en för parterna mera effektiv och ändamålsenlig hantering utifrån såväl praktiska som hanteringsmässiga skäl. Förändringarna medför att ett nytt avtal ingås som ersätter befintliga avtal. Se bilaga Avtal XXX

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Ärendets ekonomiska konsekvenser är att Region Skåne, som köpare av fastigheten, kommer att betala säljaren en köpeskillning om 68 miljoner kronor, vilket likviditetsmässigt innebär att Region Skåne får genomföra utbetalning av samma storleksordning när betalningen verkställs. Vidare kommer Region Skåne betala stämpelskatt för fastighetsförvärvet, uppskattningsvis 1 miljon kronor. I händelse av att Region Skåne skulle övertagit bolaget i enlighet med grundöverenskommelsen istället hade denna avgift i förlängning även uppstått när fastigheten överförts till verksamheten hos Regionfastigheter.

Utan ändringen i detta ärende hade köpeskillingen varit densamma, men föremålet för köpet hade varit fastigheten paketerad i ett kommanditbolag vilket medfört väsentliga merkostnader och en ökad administration.

Därutöver kommer det genom köpet att försvinna räntekostnader på lånet, då köpet kommer att finansieras via obligationer till en väsentligt lägre kostnad för Region Skåne.

Den övertagna fastigheten kommer efter köpet att fortsättningsvis, precis som innan köpet att hanteras som övriga regionägda fastigheter gällande drift, underhåll och ekonomi i egen regi.

Juridisk bedömning

Samråd med regionjurist har skett i ärendet.

Miljökonsekvenser

Ärendet bedöms inte medföra miljökonsekvenser.

Samverkan med berörda fackliga organisationer

Samverkan med fackliga organisationer är inte nödvändig.

Uppföljning

Praktisk hantering av fastigheten, inklusive uppföljning av olika slag, kommer att ske inom ramen för Regionfastigheters ordinarie styr- och ledningsprocess.

Carl Johan Sonesson
Ordförande

Lars-Åke Rudin
Regiondirektör