

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

Översyn av kapitalstruktur och avkastningskrav för Landstingsfastigheter Stockholm

Föredragande landstingsråd: Ralph Lédel

Ärendet

Landstingskontoret föreslår i samråd med Locum AB och AB SLL Internfinans en översyn av de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsförvaltningen samt principer för kapitalstruktur och avkastningskrav.

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår landstingsfullmäktige besluta

att godkänna principer för kapitalstruktur och avkastningskrav för Landstingsfastigheter Stockholm enligt landstingskontorets förslag

att överföra 2 000 000 000 kronor från Landstingsfastigheter Stockholms eget kapital till lån den 1 januari 2003

att utforma låne- och räntevillkor för Landstingsfastigheter Stockholm i enlighet med vad som anges i landstingskontorets tjänsteutlåtande.

De nya principerna för kapitalstruktur syftar till att skapa finansiellt marknadsliknande förutsättningar för Landstingsfastigheter, LFS. Idag har bolaget en högre soliditet än normalt i fastighetsbranschen, vilket inte är ekonomiskt optimalt i anläggningsintensiva branscher. Den stora omstruktureringen av landstingets fastighetsbestånd med avyttring av icke strategiska fastigheter har givit LFS en soliditet om närmare 48 procent. För att reducera soliditeten till nivån 30 procent föreslås att LFS upptar ett lån om 2 miljarder kronor som överförs till ägaren. Det egna kapitalet minskas och soliditeten sänks således till 30 procent.

Bilaga

Landstingskontorets tjänsteutlåtande

2002-06-28

Behandling i landstingsstyrelsen

Landstingsrådsberedningen behandlade ärendet den 7 augusti 2002.

Landstingsstyrelsen behandlade ärendet den 20 augusti 2002.

Mp-ersättaren antecknade följande särskilda uttalande:

”Ärendet bör återremitteras. Tjänsteutlåtandet är rörigt och motsägelsefullt. Landstingsrådsberedningens förslag gör inte saken bättre.

Det är orimligt att på så lösa och oklara grunder överföra miljardbelopp i ett landsting som är i allvarlig ekonomisk kris. Detta är typexempel på ärende som borde ha diskuterats av landstingsstyrelsens arbetsutskott. Men detta utskott inkallas inte eftersom den politiska majoriteten anser att det är ’brist på frågor’ att ta upp.

Ett par exempel på oklarheter i ärendet:

Det föreslås att Landstingsfastigheter upptar ett lån om 2 miljarder som överförs till ägaren. Ingenting sägs dock om vem ’ägaren’ är. Vidare föreslås det att ’2 miljarder kr av Landstingsfastigheters egna kapital återbetalas till landstinget och finansieras genom lån från landstinget per 1 januari 2003’. Ingenting sägs om vilken av landstingets många enheter som ska ta emot miljarderna.”

Ärendet och dess beredning

Landstingskontoret har i tjänsteutlåtande den 28 juni 2002 (bilaga) föreslagit landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta att godkänna principer för kapitalstruktur och avkastningskrav för Landstingsfastigheter Stockholm i enlighet med detta tjänsteutlåtande, att överföra 2 miljarder kronor från Landstingsfastigheter Stockholms eget kapital till lån den 1 januari 2003, att låne- och räntevillkor för Landstingsfastigheter Stockholm utformas i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Bilaga

Landstingskontoret

Kontoret har anfört följande:

Principer för och utformning av kapitalstrukturen för Landstingsfastigheter Stockholm (LFS) lades fast i mitten av 1990-talet. En balansräkning utformades då med syftet att skapa marknadsliknande förutsättningar för resultatenheten bland annat genom att skulder strukturerades som lån hos landstinget och eget kapital tillskapades.

Sedan kapitalstrukturen utformades har förändringar skett rörande det förvaltade fastighetsbeståndet. Genom försäljningar av fastigheter på marknaden har andelen marknadsfastigheter minskat och övervägande del av kvarvarande fastigheter utgörs idag av strategiska fastigheter. Därutöver har det i samband med avvecklingen av landstingets lokalpolicy 2000 uttalats att de marknadsanpassade hyresnivåerna för akutsjukhuslokaler bör ligga på en försiktig nivå. Nämnade förändringar motiverar översyn av de ekonomiska förutsättningarna för fastighetsförvaltningen samt principer för kapitalstruktur och avkastningskrav.

Ärendet har beretts i samråd mellan landstingskontoret, Locum AB och AB SLL Internfinans.

Bakgrund

Beslut om Landstingsfastigheters kapitalstruktur och avkastningskrav togs 1995 respektive 1997. Principerna finns utförligt beskrivna i ärendena LS 9505-0468 samt LS 9704-0362. Den bärande tanken i dessa ärenden var att LFS skulle erhålla en ekonomisk situation uttryckt som eget kapital av den totala balansomslutningen som kunde anses vara rimlig och möjliggjorde jämförelser med andra fastighetsbolag. Styrningen av LFS utformades enligt modellen med krav på avkastning på eget kapital och vidareutvecklades genom jämförelsen med andra fastighetsbolag.

LFS erhöll eget kapital på 4 174 mnkr samtidigt som lån togs av landstinget på 6 260 mnkr till då gällande marknadsmässiga ränta på 8 procent. Lånet fördelades på 10 reverser som förfaller årsvis så att 1/10 del av skulden omsätts per år till den aktuella marknadsräntan. Avkastningskravet fastställdes till 7 procent vilket ansågs vara rimligt utifrån landstingets dåvarande fastighetsinnehav.

Fullmäktige beslutade 2000 om avveckling av landstingets lokalpolicy, LS 0006-0388. I detta sammanhang angavs att mot bakgrund av att marknaden

för akutsjukhus lokaler för närvarande är begränsad bör de marknadsanpassade hyresnivåerna ligga på en försiktig nivå.

Den stora omstruktureringen av landstingets fastighetsbestånd som skett sedan 1995 genom i första hand försäljningarna av marknads- och utvecklingsfastigheter har förändrat sammansättningen av landstingets fastigheter. Den totala ytan har minskat med ca 30 procent från ca 3 miljoner kvadratmeter till drygt 2 miljoner kvadratmeter, varav de strategiska fastigheterna står för absoluta merparten.

Landstingskontorets synpunkter

Eget kapital och avkastningskrav

Det ursprungliga målet med utformningen av balansräkningen var att skapa marknadsliknande förutsättningar för LFS, bland annat genom soliditetsmättet, som uttrycker förhållandet mellan eget kapital och den totala balansomslutningen. Storleken på eget kapital bestämdes utifrån 30 procent soliditet vilket utgör ett genomsnitt hos fastighetsbolag på marknaden. För övrigt anses 30 procent i soliditet vara ett normvärde i anläggningsintensiva branscher. Landstingskontoret anser därför att det långsiktiga målet med 30 procent soliditet bör gälla även framöver.

Kontoret konstaterar dock att Landstingsfastigheters soliditet idag ligger över branschsnittet och beräknas uppgå till 48 procent vid årets slut. För att minska soliditeten till 30 procent föreslår kontoret en reduktion av eget kapital med två miljarder kronor per 1 januari 2003. Reduceringen föreslås finansieras genom lån från landstinget. Kontoret föreslår att en årlig översyn av soliditeten med beaktandet av det långsiktiga målet på 30 procent sker i samband med bokslut och ställningstagande till resultatdisposition.

Angående avkastningskravet noterar landstingskontoret att den ursprungliga avkastningen på 7 procent baserades på en mix av strategiska, marknads- och utvecklingsfastigheter. Idag utgörs fastighetsbeståndet av nästan enbart strategiska fastigheter för vilka gäller ett avkastningskrav på 4 procent realt eller 6 procent med hänsyn tagen till inflationen. Avkastningen i den löpande förvaltningsverksamheten i LFS föreslås fortsättningsvis beräknas till 6 procent sett över tiden.

Skulder

LFS totala skuld uppgår till ca 4,6 mdkr i lån dels direkt hos Stockholms läns landsting, dels hos AB SLL Internfinans. Lånen har en genomsnittlig räntebindingstid på ca 5 år och genomsnittsräntan är 6,6 procent. Under de kommande

åren kommer LFS att behöva ta upp ytterligare lån för att finansiera budgeterade investeringar.

I syfte att åstadkomma marknadsanpassning och ökad flexibilitet av Landstingsfastigheters lånestruktur föreslås att en omläggning av LFS lån möjliggörs genom att LFS ges rätt att för varje enskilt lån fritt välja räntebindingstiden i intervallet rörlig ränta – bindingstid på 10 år. Valfriheten skapar möjligheter för LFS att anpassa bindingstiden till gällande marknadsförutsättningar. LFS befintliga lån på ca 4,6 mdkr får omförhandlas när beslutet om ny kapitalstruktur för LFS vunnit laga kraft. LFS ges även rätt att reducera antal lån i syfte att förenkla den administrativa hanteringen.

Fastighetsbolag på marknaden har en genomsnittlig räntebindingstid på ca 3 år. Även landstinget har 3 år som norm för räntebindingstiden för den externa låneskulden. En omläggning av den genomsnittliga räntebindingstiden till ca 3 år med nuvarande marknadsförutsättningar ger en ränta på ca 5,3 procent. Samtidigt medför en kortare räntebindingstid att förändringar av marknadsräntan snabbare får genomslag i LFS:s räntekostnader något som Locums styrelse i egenskap av förvaltare har att ta ställning till i samband med beslut om val av genomsnittlig räntebindingstid.

Ekonomiska konsekvenser

Avkastningskravet föreslås vara 6 procent över tiden, en sänkning med 1 procentenhet. Samtidigt ändras basen för avkastningskravet, det egna kapitalet, med 2 miljarder. Jämfört med budgetbeslut 2001 avseende planeringsåren 2003 och 2004 kommer avkastningskravet därmed att vara 175 mnkr resp 180 mnkr lägre per år.

En omläggning av räntebindingstiden till 3 år beräknas medföra minskade räntekostnader för LFS på helårsbasis med ca 60 mnkr utifrån nuvarande räntenivåer. Återbetalningen av eget kapital med 2 miljarder kronor finansieras genom upplåning från landstinget vilket medför ökade räntekostnader i storleksordningen 106 mnkr. Då lånen är upptagna hos landstinget påverkas inte landstingskoncernens resultat av de ändrade räntekostnaderna.

Enligt kontoret som samrått med Locum AB i frågan, kan det finnas skäl att utifrån vad som framkommit under arbetet med fastighetsutvecklingsplanerna göra vissa riktade hyresjusteringar. Detta kan ske inom ramen för det ökade ekonomiska utrymme som uppstår i LFS i samband med ovan redovisade förändringar. Justeringarna förutsätts följa principen om försiktig nivå för de marknadsanpassade hyrorna och ta hänsyn till fastigheters och lokalers ändamålsenlighet. Denna princip avses tillämpas vid vissa omförhandlingar under 2002, vilket medför att LFS resultat sannolikt blir något lägre än

budgeterat. Detta får beaktas i beslut om bokslut och resultatdisposition för innevarande verksamhetsår.

Det förändrade avkastningskravet får beaktas i samband med beredningen av 2003 års budget.

Sammanfattningsvis innebär förslaget att

- 2 mdkr av LFS egna kapital återbetalas till landstinget och finansieras genom lån från landstinget per 1 januari 2003.
- Omförhandling av befintliga lån medges vilket bl.a. innebär förändring av räntebindningstid.
- Långsiktigt mål för soliditeten är 30 procent.
- Avkastningskravet är 6 procent på eget kapital sett över tiden.