

Datum: 2017-01-05

Tid: 09.00-10.15

Plats: Ericsson

## Styrelseprotokoll 287 för Videum AB

<b>Beslutfattande</b>	Olle Sandahl	Ordförande
<b>Ledamöter</b>	Örjan Mossberg	Vice ordförande
	Åke Eriksson	Ledamot
	Kerstin Wartoft	Ledamot
	Gunnar Nordmark	Ledamot
	Stig-Arne Eklund	Ledamot
	Dan Boson	Ledamot
<b>Övriga närvarande</b>	Anders Franzén	Ersättare
<b>Tjänstemän</b>	David Svensson	VD
	Ingrid Johannisson	Administrativ chef
	Patrik Hjelm	Fastighetschef
	Sofi Färm	Sekreterare
<b>Frånvarande</b>	Eva Christensen	Annat uppdrag
	Karin Lundstedt	Annat uppdrag
	Alicia Dickner	Annat uppdrag

### § 1 Sammanträdet öppnas

Ordförande förklarar sammanträdet öppnat.

### § 2 Godkännande av föredragningslista

Styrelsen beslutar att godkänna föredragningslistan.

### § 3 Föregående mötesprotokoll

3.1 Styrelseprotokoll 286 läggs till handlingarna.

### § 4 Beslutsärenden

4.1 Beslut hus O

./.

Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra byggnation av hus O under förutsättning att:

- Hyreskontrakt tecknas med Linnéuniversitetet enligt gällande ramavtal
- Bygglov erhålls
- VKAB bereds möjlighet att yttra sig

## 4.2 Beslut hus Charlie

Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra byggnation av hus Charlie med tillhörande interstruktur under förutsättning att:

- Bygglov erhålls
- Kommunfullmäktige fattar slutgiltigt beslut

./.

## § 5 Information

Patrik Hjelm, fastighetschef informerar om, Parkeringssituationen på Videum Science Park.

## § 6 Samråd

## § 7 Övrigt

## § 8 Avslutande

Ordförande förklarar mötet avslutat.

### Vid protokollet

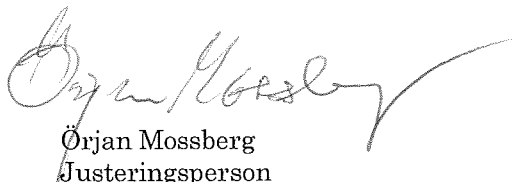


Sofi Färm  
Sekreterare

### Justeras



Olle Sandahl  
Ordförande



Örjan Mossberg  
Justeringsperson

Videum AB  
Videum Science Park  
Framtidsvägen 12, 351 96 Växjö  
växel 0470-72 33 00  
e-post info@videum.se  
org.nr 556292-3366  
www.videum.se

## Nybyggnation, hus O

### Förslag till beslut

Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra byggnation av hus O under förutsättning att:

- Hyreskontrakt tecknas med Linnéuniversitetet enligt gällande ramavtal
- Bygglov erhålls
- VKAB har beretts möjlighet att yttra sig

### Bakgrund

Detta byggnationsprojekt initierades av Linnéuniversitetet våren 2016 efter att man nationellt sett ett behov av att öka utbildningstakten för poliser. Och det kraftigt i närtid.

Ny byggnad för polisutbildningen byggs ihop med befintlig byggnad för polisutbildning (hus P) enlighet med styrelsens beslut den 2016-10-17.

Detta byggnationsprojekt avser byggnation av utbildningslokaler för polisutbildningen. Byggnaden är ca 3000 kvm med varierande innehåll som träningsytor, övningsmiljöer och tjänsterum för administrativ personal.

### Bedömning

Den totala produktionskostnaden uppgår till 53,4 miljoner exkl. moms. Entreprenadkostnaden enligt antaget anbud är 49,7 miljoner vilket motsvarar ca 16 600 kr/ kvm

### Beslutet skickas till:

VKAB



Patrik Hjelm  
Fastighetschef



David Svensson  
VD



Videum AB  
Videum Science Park  
Framtidsvägen 12, 351 96 Växjö  
växel 0470-72 33 00  
e-post info@videum.se  
org.nr 556292-3366  
www.videum.se

## Nybyggnation, hus Charlie

### Förslag till beslut

Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra byggnation av hus Charlie med tillhörande interstruktur under förutsättning att:

- Bygglov erhålls
- Kommunfullmäktige fattar slutgiltigt beslut

### Bakgrund

Projekt "Charlie" har varit en del av Videums plan för utveckling under en längre tid. Viktiga beslut för att planen nu kan förverkligas har varit försäljning av del av Kv. Forskaren 2014 till Växjöbostäder för ombyggnation till studentlägenheter samt försäljning av mark väster om Framtidsvägen 2016 för nybyggnation av studentbostäder och ICA Kvantum. Syftet med dessa försäljningar var att kunna förverkliga visionen om en sammanhållen science park.

Genom att bygga ihop hus Alpha, Bravo, Charlie och Delta ökar attraktiviteten på området samtidigt som det skapas nya förutsättningar för möten mellan näringsliv och akademi. Dessutom tillförs en utökad servicegrad på området vilket vi ser ett ökande behov av. Vakansgraden har under senaste åren varit låg i Videum Science Park och det finns behov av nya kontorsytor. Projektet omfattar ca 3 680 BTA kvm kontorsyta samt ca 2 000 BTA kvm interstruktur som innehåller mötesrum, konferens och en restaurang med kapacitet för ca 200 lunchgäster.

De ekonomiska kalkylerna tar hänsyn till att vakanser kan uppstå i befintligt bestånd innan byggnaden står klar.

Den totala produktionskostnaden uppgår till 110,8 miljoner exkl. moms. Entreprenadkostnaden är 106,2 miljoner vilket motsvarar ca 18 700 kr/ kvm.

### Bedömning

Detta projekt avser byggnation av en kontorsbyggnad om ca 3680 BTA kvadratmeter, till detta skapas en interstruktur (sammanbyggnad) mellan

hus Alpha, Bravo, Charlie och Delta med utrymmen för konferens, möten och en restaurang. Totalt omfattar projektet ca 5680 kvadratmeter BTA.

Beslutet skickas till:

VKAB



Patrik Hjelm  
Fastighetschef



David Svensson  
VD

Bilaga 1: Ekonomiska förutsättningar Charlie och Interstruktur



## Ekonomiska förutsättningar Charlie och interstruktur i en sammanhållen science park

Produktionskostnad för Charlie och interstruktur är beräknad till 110 815 000 kr.

Då det blir en sammanbyggnation med Alpha, Bravo och Delta och vi betraktar det som en sammantagen fastighet inklusive försörjningshus, markanläggningar och byggrätter har vi värderat och räknat resultat på fastigheten totalt. Värderingen och fastighetens resultat är värderat efter detta.

Fullt utbyggt kommer Videum Science Park att verka i ett sammanhållet kvarter, jämfört med 2015 fördelat på två kvarter före försäljningen av kv. Forskaren. Kvadratmeterytan blir efter byggnationen densamma som innan försäljningen.

### Förutsättningar för marknadsvärdering av Videum Science Park

(Husen: Alpha, Bravo, Delta, Charlie och interstruktur)

Uthyrningsbar yta (LOA): 13 878 m<sup>2</sup>.

Vakansgrad: snitt 3,31% över 15 år. Motsvarar 460 m<sup>2</sup> yta.

Snittränta: 4% över 15-årsperioden. Videum har 2017-01-01 en snittränta för Videum Science Park på 1,37% inkl. borgensavgifter. Befintliga lån förfaller mellan 1-4 år.

Årlig ökning av intäkter är kalkylerad till 1% och årlig ökning av kostnader till 2,5%.

Avskrivning byggnader: Enligt K3 ca 2.3%.

Avskrivning markanläggning: 5%.

Mark: Återstående byggrätter efter planerat bygge blir på 13 929 m<sup>2</sup>.

Direktavkastning: 6,25 %. (Enligt statistik från Datscha, 2016-09-30)

Kalkylmall som använts är VKABs. (SABO investeringskalkyl)

Byggnaderna inklusive mark, markanläggningar och byggrätter får då ett marknadsvärde på 265 169 000 kronor och har per den 2018-01-01 ett bokföringsmässigt värde på 249 833 000 kronor.

Beräknat resultat för VSP-fastigheten i tkr.

År 1	År 5	År 15
1 741 *)	3 643	5 670

\*) I resultat år 1 ingår bedömd högre vakans.