

Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

PARAGRAFER

§§ 59 – 68

DATUM FÖR MÖTET

2019-09-12

TID

09:30– 12:00

PLATS

Stiftskansliet, Bohus

NÄRVARANDE

Gustaf Hermansson, Ordförande

Christer Holmer, Vice ordförande

Karin Gelotte, Ledamot

Johan Gustavsson, Ledamot

Håkan Gunneflo, Mötessekreterare

Bengt Hägglund,

Per-Erik Hallin,

Catarina Thedin Jonsson,

Fredrik Tengberg,

Underskrifter:

Sekreterare


Håkan Gunneflo

Ordförande


Gustaf Hermansson

Justerande


Christer Holmer

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Egendomsutskottet

Sammanträdesdatum

2019-09-12

Datum då anslaget sätts upp

2019-09-23

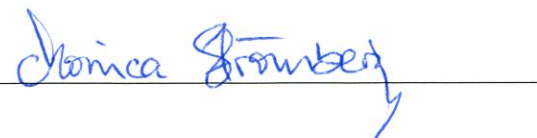
Datum då anslaget sätts ner

2019-10-15

Förvaringsplats för protokollet

Stiftskansliet, Lilla Bommen 1, Göteborg

Underskrift



Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

DATUM FÖR MÖTET

TID

PLATS

2019-09-12

09:30 – 12:00

Stiftskansliet, Bohus

§ 59**Inledning**

Egendomsutskottets ordförande Gustaf Hermansson hälsade alla välkomna och förklarade sammanträdet öppnat.

§ 60**Fastställande av dagordning**

Egendomsutskottet godkände dagordningen med följande tillägg:

Omdisponering av ärendeföljden kan komma att ske.

§ 61**Val av protokollsjusterare**

Till att justera sammanträdets protokoll utsågs Christer Holmer.

§ 62**Information**

Följande information och rapporter föredrogs:

Information om:

- Värdepapper juli 2019 PLT
- Värdepapper juli 2019 Stiftet
- Information om offertförfrågan avseende värdepappersförvaltningen
- Försäkringsläget för PLT gällande storm, brand m.m.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

DATUM FÖR MÖTET

TID

PLATS

2019-09-12

09:30 – 12:00

Stiftskansliet, Bohus

Beslutsärenden

§ 63

S 2018-0873

Svar på Motion om att investera prästlönetillgångar i hyresfastigheter

Beslut

Egendomsutskottet beslutade föreslå stiftsstyrelsen,

att överlämna svaret på motionen till stiftsfullmäktige,

att förslå stiftsfullmäktige besluta att motionen ska anses besvarad.

Ärendebeskrivning

Socialdemokraterna i Svenska kyrkan, Göteborgs stift yrkar i motion

- Att Svenska kyrkan i Göteborgs stift vidtar nödvändiga åtgärder för att kunna investera och förvalta hyresrätter i flerfamiljshus där avkastningen kan användas för församlingarnas sociala verksamhet.
- Att Svenska kyrkan Göteborgs stift uppmanar kyrkostyrelsen att verka för sådana lagändringar att det blir möjligt för kyrkan att bilda bolag med syfte att bygga och äga hyresfastigheter i bolagsform

Vid stiftsstyrelsens överläggning den 4 juni 2019 återremitterades ärendet eftersom det framfördes att ärendet skulles beredas ytterligare ur pastorala perspektiv, genom att eigendomsutskottet inhämtar synpunkter från församlingsutskottet.

Enligt KO 46 kap §3 ska Prästlönetillgångarna förvaltas så effektivt som möjligt och på ett sådant sätt att de ger bästa möjliga uthålliga totalavkastning. Tillgångarna ska därtill förvaltas på ett etiskt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar. Enlig instruktion för stiftsstyrelsens utskott är förvaltningen av Prästlönetillgångar eigendomsutskottets ansvarsområde.

Enligt instruktion för stiftsstyrelsens utskott är församlingsutskottets ansvarsområde ärenden av församlingsvårdande art. Bedömningen i detta ärende är, huruvida det finns några pastorala/diakonala synpunkter från församlingsutskottet. Om dessa synpunkter ska kunna beaktas får de inte vara i strid med KO 46 kap §3.

Församlingsutskottet yttrade sig den 20 augusti 2019 där man beslutade ställa sig bakom EU:s förslag och inte tillföra några ytterligare synpunkter.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

DATUM FÖR MÖTET

TID

PLATS

2019-09-12

09:30 – 12:00

Stiftskansliet, Bohus

§ 64**PLT 2019-0189****Plan för förvaltningen av Göteborgs stifts prästlönetillgångar till och med 2021**Beslut

Egendomsutskottet beslutade, i enlighet med delegationsordningen punkt C56, att fastställa plan för förvaltningen av Göteborgs stifts prästlönetillgångar till och med 2021, enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

En plan har upprättats avseende förvaltningen av prästlönetillgångar till och med 2021.

För varje mandatperiod fastställs en plan avseende förvaltningen av Göteborgs stifts prästlönetillgångar. I denna plan beskrivs förmögenhetsfördelning mellan olika tillgångsslag och planerade förändringar avseende tillgångsfördelning. Långsiktiga frågor avseende jordbruk, skogsbruk, kraft och tomtexploatering finns också med i planen. Det finns också med en plan för utdelningshanteringen under mandatperioden, men det är stiftsfullmäktige som beslutar om utdelning.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

DATUM FÖR MÖTET

TID

PLATS

2019-09-12

09:30 – 12:00

Stiftskansliet, Bohus

§ 65**PLT 2019-0193****Information om utdelning avseende 2019 års resultat under 2020**Beslut

Egendomsutskottet beslutar

att informera andelsägare följande:

Egendomsutskottet bedömer att förutsättningar finns för att utdelningen från prästlönetillgångarna avseende 2019 års resultat, som ska utbetalas under 2020, blir på samma nivå som utdelningen avseende 2018 års resultat.

Slutligt beslut om utdelning fattas vid stiftsfullmäktiges sammanträde i maj 2020.

Ärendebeskrivning

Enligt den plan för utdelningshantering som EU beslutat om i september 2019 är bedömningen att 30 mnkr kan utdelas, där 15 mnkr går direkt till andelsägarna. Detta är samma utdelningsnivå som utdelats avseende 2018 års resultat under 2019. Slutligt beslut fattas i stiftsfullmäktige 2020.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

DATUM FÖR MÖTET	TID	PLATS
2019-09-12	09:30 – 12:00	Stiftskansliet, Bohus

§ 66

Aktuella fastighetsfrågor

Landvetter södra, byggrätter

Bollebygd, exploatering

Fjärås, möte med kommunen

Glostorp, byggnation av foderfickor

Barkborre problem i skogsbeståndet

§ 67

Anmälan av delegationsbeslut

Egendomsutskottet noterar till protokollet

att eigendomsutskottet tagit del av nedan redovisade delegationsbeslut.

2019-09-03	C 11, delegationsbeslut avverkningsavtal	PLT 2019-0123:2
2019-09-03	C 11 Virkesförsäljning	PLT 2019-0119:2
2019-07-02	C 42 Upplåtelse av jordbruksarrenden, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden för högst tio år	PLT 2019-0048:3
2019-07-02	C 42 Upplåtelse av jordbruksarrenden, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden för högst tio år	PLT 2019-0154:3
2019-07-02	C42 Upplåtelse av jordbruksarrenden, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden för högst tio år.	PLT 2019-0161:2
2019-09-05	C 42 Upplåtelse av jordbruksarrenden, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden för högst tio år	PLT 2019-0089:2
2019-09-05	C 42 Upplåtelse av jordbruksarrenden, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden för högst tio år	PLT 2019-0090:4
2019-09-05	C 43 delegationsbeslut eigendomsförvaltare	PLT 2019-0140:3

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Sammanträdesprotokoll

MÖTESINSTANS

EGENDOMSUTSKOTTET

DATUM FÖR MÖTET

TID

PLATS

2019-09-12

09:30 – 12:00

Stiftskansliet, Bohus

2019-09-05	C42 Upplåtelse av jordbruksarrenden, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden för högst tio år	PLT 2019-0156:21
2019-09-05	C 42 Hyra och tomträtt, jakt och fiske, naturtillgångar, vägmark, elektriska ledningar, jordvärme, servitut, ledningsrätt, annan upplåtelse	PLT 2019-0160:2
2019-09-05	C43 Hyra och tomträtt, jakt och fiske, naturtillgångar, vägmark, elektriska ledningar, jordvärme, servitut, ledningsrätt, annan upplåtelse	PLT 2019-0147:2
2019-09-03	C 11 Virkesförsäljning	PLT 2019-0155:2
2019-09-03	C 11 Virkesförsäljning	PLT 2019-0190:2

§ 68**Avslutning**

Egendomsutskottets ordförande Gustaf Hermansson förklarade sammanträdet avslutat.

Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande

Plan för förvaltningen av Göteborgs stifts prästlönetillgångar till och med 2021

Bengt Hägglund

Innehåll



goteborgsstift@svenskakyrkan.se
Hemsida: www.svenskakyrkan.se/goteborgsstift



Lilla Bommen 1
Göteborg



Box 11937
404 39 Göteborg



031-771 30 00 vx
031-771 30 30 fax

- 1 Plan för förvaltning av prästlönetillgångar**
- 2 Tillgångsfördelning**
 - 2.1 Allmänt om tillgångsfördelning, avkastning, risk
 - 2.2 Avkastning och risk
 - 2.3 Plan för tillgångsförändringar till och 2021
- 3 Plan för respektive näringsgren**
 - 3.1 Skogsbruket
 - 3.2 Jordbruk
 - 3.3 Hyreshus
 - 3.4 Markexploatering
 - 3.5 Kraft
 - 3.6 Värdepapper, prästlönefonden
- 4 UTDELNINGSHANTERING**

SH GH

1.PLAN FÖR FÖRVALTNING AV PRÄSTLÖNETILLGÅNGAR

Prästlönetillgångarna skall enligt kyrkoordningen, kapitel 46, förvaltas så effektivt som möjligt och på ett sådant sätt att de ger bästa möjliga uthålliga totalavkastning. Tillgångarna ska därtill förvaltas på ett etiskt försvarbart sätt i enlighet med kyrkans grundläggande värderingar. Naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen skall beaktas i skälig omfattning.

För varje mandatperiod fastställs en plan avseende förvaltningen av Göteborgs stifts prästlönetillgångar. I denna plan beskrivs förmögenhetsfördelning mellan olika tillgångsslag och planerade förändringar avseende tillgångsfördelning. Långsiktiga frågor avseende jordbruk, skogsbruk, kraft och tomtexploatering finns också med i planen. Det finns också med en plan för utdelningshanteringen under mandatperioden, men det är stiftsfullmäktige som beslutar om utdelning.



CH CH

2 TILLGÅNGSFÖRDELNING

2.1 Allmänt om tillgångsfördelning, avkastning och risk

Tillgångsfördelningen bör ta sikte på en god värdeutveckling i repektive tillgångsslag, samt möjligheten till direktavkastning från respektive tillgångsslag. Med hänsyn till kraven på utdelningen till församlingar ska det vara en lämplig mix mellan tillgångsslag. All direktavkastning är utdelningsbar. Realiserad värdetillväxt avseende fastigheter är inte utdelningsbar och realiserad värdetillväxt på finansiella placeringar är utdelningsbar till den del den överstiger inflationen. I tillgångsfördelningen bör också vägas in de olika risker som olika tillgångsslag har.

Det är positivt att kunna utveckla prästlönetillgångarnas näringsverksamhet med nya områden som ligger nära de traditionella näringsgrenarna jord, skog och fond. Det kan exempelvis vara hyreshus, förnybar elproduktion eller andra näringar inom markförvaltningen. Detta skulle kunna bidra positivt till riskspridning och ökad avkastning.

Stiftet har för närvarande en markbalans på 250 ha. Denna balans måste utnyttjas innan år 2022 för att inte förfalla. Om det är möjligt utifrån avkastnings- och riksfordelningsaspekter bör denna balans utnyttjas till köp av jordbruksfastigheter

2.2 Avkastning och risk

Tillgång	M-värde Mkr nuvarande	%- andel	Resultat, före skatt och värde- säkring budget 2020	Direkt -avkastn, % budget 2020	Risk	Avkast nings Mål vid Invest ering	Möjlig Avkast ning invest ering	Åtgärd Med hänsyn till avkastning, risk och nuvarande allokering
Skog	2250	80,0%	24,7	1,1 %	ML	1,5%	1,3%	Huvudsakligen behåll
Aktier	157	5,6%	7,0	4,5%	H	3,5%	4,0%	Behåll
Ränteplaceringar	150	5,3%	0,4	0,2%	ML	1,5%	0,2%	Minska väsentligt
Hyreshus	40	1,4%	0,7	1,75%	ML	1,5%	2,5%	Öka
Jordbruk	175	6,2%	2,3	1,3 %	ML	1,5%	1,5%	Öka
Kraft	40	1,4%	1,1	2,75%	L	2,5%	2,5%	Öka
Summa	2812	100%	36,1					

ML = mycket låg risk L= låg risk H=hög risk MH= mycket hög risk

2.3 Plan för tillgångsförändringar till och med 2021

Åtgärder grundar sig på en avvägning mellan avkastning, risk och nuvarande allokering. Inriktningen är att tillgångar där möjlig avkastningen ligger under avkastningsmålet viktas ner, för att istället investeras i andra tillgångar med låg risk eller mycket låg risk, där möjlig avkastning uppnår avkastningsmålet eller högre.

		Påverkan resultat
Avveckla ränteplaceringar	115 Mkr	+ 2,8 Mkr (lägre värdesäkring 2.5%)
Erhållna exploateringsvinster	30 Mkr	0 Mkr
Sälja mindre skogsskiften	20 Mkr	-0,2 Mkr (avkastning 1%)
Investera i hyreshus, jordbruk, kraft, inklusive om- och tillbyggnad av Magasinsgatan	-165 Mkr	+3,3 Mkr (avkastning medel 2,0%)

Det kan också bli vissa initila kostnader i samband med att en tillgångsförändring sker. Det kan i begränsad omfattning minska den resultatpåverkan som anges ovan.

44 611

3. PLAN FÖR RESPEKTIVE NÄRINGSREN

3.1 Skogsbruket

Skogsbruket omfattar ca 25 600 ha produktiv skogsmark. Beräknat virkesförråd uppgår till 4 100 000 m³sk. Årlig tillväxt är ca 160 000 m³sk. (ca 135 000 m³fub). Av tillväxten är ca 5000 m³fub i NO-områden och kan inte avverkas. Det finns också annan tillväxt som inte kan/får avverkas med anledning generell hänsyn i certifieringsregler. Uthålligt bör avverkningen ligga på 90-95% av tillväxten.

Riskbedömning: Mycket låg (ML), Brand, storm, insektsskador, inskränkningar brukande, intrång, virkesmarknad

Plan till och med 2021:

För planperioden är det inte aktuellt med någon värdemässig nettoökning av skogsmarksinnehavet med hänsyn till avkastning, risk och nuvarande allokering. Avkastningsmålet på 1,5% vid investering bedöms vara svårt att nå med hänsyn till prisnivåer för köp av skogsfastigheter.

Däremot kan det bli aktuellt med skogsmarkköp som ur arronderingssynpunkt är intressant eller är en del av strukturrationaliseringen.

Strukturrationaliseringen av skogsbruket bör fortsätta för att få ett rationellt skogsbruk. Skogsbruket bör koncentreras till ett färre antal brukningsenheter med större arealer. I samband härmed finns också en ambition att öka boniteten på prästlönetillgångarnas skogsinnehav. Ur organisatorisk synpunkt är det också lämpligt att förändringar avseende fastighetsinnehav också beaktar att vi ska ha en lämplig fördelning mellan markinnehav i de olika skogsvaktardistrikten.

Någon tidpunkt fixeras inte när försäljningar skall ske utan detta skall ske när det är lämpligt. Likvider från försålda fastigheter investeras i andra tillgångsslag. Beräknad belopp till och med 2021, 20 Mkr

Skogsbruket skall bedrivas så att hänsyn till natur och kulturmiljövårdens intressen beaktas i skälighetsomfattning. Skogsbruket är certifierat enligt FSC och PEFC och en naturvårdspolicy för skogsbruket finns.

Skogsbruket bör långsiktigt göra årliga skogsuttag motsvarande tillväxten i PG-bestånd, ca 115 000-120 000 m³fub. Hänsyn ska till åldersfördelningen kan dock innebära ett varierat uttag görs för planperioden.

Slutavverkningsdelen utgör ca 50% på distrikt södra Älvsborg, 50% på distrikt Halland och 60 % på norra distriktet. Med hänsyn till konjunktur och virkesmarknad kan avvikelser ske uppåt och nedåt för enskilda år. Ambitionen är dock att ha en viss årlig grundnivå för att långsiktigt kunna behålla väl fungerande skogsentreprenörer.

3.2 Jordbruk

Jordbruket omfattar ca 2170 ha jordbruksmark. Idag finns 9 gårdsarrenden och 105 sidoarrenden.

Riskbedömning: Mycket låg (ML), stadiga intäkter, begränsad risk för marknad, kundförluster, vakanser

Plan till och med 2021:

Med hänsyn till avkastning och risk bör satsningar ske avseende tillgångsslaget jordbruk.

De större enheterna bör behållas och mindre enheter bör avyttras. Inköp av kompletterande mark kan bli aktuell för att de större enheterna skall bli mer rationella. Viss jordbruksmark kan också användas till bebyggelse.

Inom näringsgrenarna jordbruk, hyreshus och kraft finns möjligheter att sammantaget investera ca 165 Mkr, där finansieringen kommer från ränteplaceringar i prästlönefonden samt exploateringsvinster fram till och med 2021 samt försäljning av mindre skogsskiften.

3.3 Hyreshus

Prästlönetillgångarna har ett hyreshus i centrala Göteborg där det finns en planerad om- och tillbyggnad. En förutsättning för om- och tillbyggand är att dertalsplanen ändras. Enligt besked från Göteborgs kommun kommer detaljplanearbetet att starta 2019

Riskbedömning: mycket låg, vakanser, kundförluster

Plan till och med 2021:

I plan för resterande del av mandatperioden bör ytterligare satsningar ske avseende investeringar i hyreshus inom de ramar som nuvarande lagstiftning och praxis tillåter. Satsningarna avser om- och tillbyggnad av Magasinsgatan samt investering i ytterligare hyreshus.

Inom näringsgrenarna jordbruk, hyreshus och kraft finns möjligheter att sammantaget investera ca 165 Mkr, där finansieringen kommer från ränteplaceringar i prästlönefonden samt exploateringsvinster fram till och med 2021 samt försäljning av mindre skogsskiften.

3.4 Markexploatering

Plan till och med 2021: Vissa markområden kan användas för bebyggelse. Dessa exploateringsvinster får inte delas ut till andelsägararna. Medel som erhålls från exploatering kan användas till finansiering av andra tillgångsslag som förväntas ge en god direktavkastning. Fram till och med 2021 beräknas att exploateringsvinster kommer att uppgå till 30 Mkr

Riskbedömning: möjligheter till exploateringsvinster är beroende av konjunkturen, ränteläget och bostadsmarknadens utveckling

3.5 Kraft

Torps vattenkraftstation finns inom detta tillgångsslag. Vindkraftsetableringar finns på 6 områden med vindkraftsparker motsvarande ca 20 vindkraftverk, där prästlönetillgångarna erhåller arrendeintäkter. Prästlönetillgångarna är också ägare till 99% av ett vindkraftverk i Dingle och har 40% av andelarna i Stiftsvinden 1, Göteborg ekonomisk förening.

Riskbedömning: Låg (L), lägre priser och certifikatsintäkter

Plan 2021: För närvarande planeras inte några ytterligare upplåtelse av mark till vindkraft eller satsningar på egna vindkraftverk.

Prästlönetillgångarnas aktieinnehav i Rabbalshede Kraft, 10 Mkr anskaffningsvärde och 1,5 Mkr bokfört värde, betraktas som ett värdepappersinnehav och har tillförts prästlönefonden. För närvarande finns ingen marknad för att avyttra detta innehav, men innehavet bör långsiktigt avvecklas.

Torps kraftstation behålles. Förutsättningar och åtgärder avseende kraftstationen utreds för närvarande. När resultatet av utredningar kring kraftstation blivit tydligare, får ställning tas till den långsiktiga synen på innehavet.

Det kan bli aktuellt med investering i solcellsanläggningar på prästlönetillgångarnas arrendeställen.

Inom näringsgrenarna jordbruk, hyreshus och kraft finns möjligheter att sammantaget investera ca 165 Mkr, där finansieringen kommer från ränteplaceringar i prästlönefonden samt exploateringsvinster fram till och med 2021 samt försäljning av mindre skogsskiften

3.6 Värdepapper, prästlönefonden

Nuvarande värdepappersinnehav, uppgår till ca 300 Mkr i marknadsvärden (värden 2018-12-31)

Riskbedömning aktier: hög risk (H), stora marknadsfluktuationer på aktiemarknaden på grund av konjunkturbedömningar och politiska händelser, riskbedömningen är gjord med hänsyn till placeringspolicyns regler.

Riskbedömning räntor: mycket låg risk (ML), riskbedömningen är gjord med hänsyn till placeringspolicyns regler om emittentkrav.

Plan till och med 2021: Värdepappersförvaltningen bedrivs i enlighet med placeringspolicyn och egendomsutskottets anvisningar.

Ränteplaceringar som finns i prästlönefonden bör användas till investeringar i hyreshus, jordbrukfastigheter eller kraft eftersom bedömningen är att ränteavkastningen är mycket låg eller obefintligt. Ytterligare en effekt är att alla ränteplaceringar som finns inom prästlönefonden är underlag för beräkningen av värdesäkring avseende värdepappersförvaltningen. Om ränteplaceringar omvandlas till andra tillgångsslag så kommer kravet på värdesäkring att sjunka och utdelningen kommer därmed att öka. Bedömningen är att 115 Mkr av 140 Mkr kan omfördelas till investeringar i hyreshus, jordbruk och kraft.

Nivån på aktieplaceringar bör behållas med hänsyn till behovet av utdelningsmedel. Värdetillväxt över inflationen får delas ut.



4 UTDELNINGSHANTERING

En långsiktig jämn utdelningsnivå eftersträvas. Nivån har succesivt höjts. För 2009-2012 var utdelningsnivån 24 Mkr. För 2013-2014 utdelades 28 Mkr och för 2015-2018 utdelades 30 Mkr. För att kunna hålla en jämn utdelningsnivå behöver balanserade vinstmedel öka för att användas som buffert för de år resultatet understiger eftersträvad utdelningsnivå.

Plan till och med 2021:

Planeringen är att utdela medel med lägst 30 Mkr/år. Bufferten med eget kapital bör öka till 60 Mkr (motsvarande två års utdelningar). Per 2018-12-31 är bufferten 48,7 Mkr.

Om respektive års utdelningsbara överskott understiger 30 Mkr finansieras årets utdelning på 30 Mkr med balanserade vinstmedel (till den del utdelningen överstiger årets utdelningsbara överskott).

Skulle respektive års utdelningsbara överskott överstiga 30 Mkr ska det överstigande beloppet tillföras eget kapital och användas som buffert tills målet för bufferten om 60 Mkr har uppnåtts.

Skulle respektive års utdelningsbara överskott överstiga 30 Mkr ska hela det överstigande beloppet delas ut om bufferten på 60 Mkr har uppnåtts.

Ovanstående är enbart planeringsförutsättningar. Det är stiftsfullmäktige som beslutar om utdelning för respektive verksamhetsår.

SH LH