

2022-02-01

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2021/1171

Kommunstyrelsen

Förvärv av fastigheterna Skarpnäs 2:13 med flera från Goldcup 29080 AB samt avyttring av bolaget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna förslaget till överlåtelseavtal med Nacka Skarpnäs Fastigheter AB avseende köp av samtliga aktier i bolaget Goldcup 29080 AB föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige fattar följande beslut

1. Kommunfullmäktige beslutar att ingå förslaget till köpeavtalet med Goldcup 29080 AB avseende fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59 i Nacka, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 1 februari 2022.
2. Kommunfullmäktige ger Nacka Stadshus AB i uppdrag att avyttra bolaget Goldcup 29080 AB, efter att försäljningen av fastigheterna till kommunen har genomförts.

Sammanfattning av ärendet

I syfte att inrätta Skarpnäs naturreservat föreslås kommunen förvärva fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59 i Nacka av Goldcup 29080 AB (nedan kallad GOLDCUP) för 11 miljoner kronor. GOLDCUP förvärvades av Nacka Stadshus AB (nedan kallad NSAB) enkom för att få åtkomst till dessa fastigheter.

Efter fastighetsförsäljningen till kommunen föreslås GOLDCUP avyttras och kapitalet i GOLDCUP överförs till NSAB i form av ett koncernbidrag. Fastighetsförsäljningen till kommunen medför ett nedskrivningsbehov i NSAB på uppskattningsvis 3 miljoner kronor. Det innebär att utdelningsutrymmet till kommunen minskas med motsvarande belopp, vilket påverkar kommunens resultat.

Den främsta orsaken till nedskrivningen är att NSAB, i samband med förvärvet av GOLDCUP, betalade 25 procent extra för fastigheterna (utöver fastigheternas värde på 11 miljoner kronor), vilket säljaren av GOLDCUP till NSAB hade haft rätt till vid tvångsinlösen. Ersättningen för fastigheterna uppgick därmed till 13,75 miljoner kronor. När fastigheterna sedan avyttras till kommunen sker det till 11 miljoner kronor. Differensen här emellan är i huvudsak orsaken till nedskrivningsbehovet.



Ärendet

Bakgrund

I syfte att inrätta Skarpnäs naturreservat har kommunen överenskommit med fastighetsägaren till fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6-2:13, 2:19 och Björknäs 1:59, nedan kallad fastigheterna, i Nacka för att förvärva desamma. Goldcup 29080 AB (organisationsnummer 559342-1844), nedan kallad GOLDCUP, äger fastigheterna.

I ett särskilt ärende, *Förvärv av fastigheterna Skarpnäs 2:13 med flera genom bolagsköp av Goldcup 29080 AB*, KFKS 2021/1171, till kommunfullmäktige den 21 februari 2022 föreslås Nacka Stadshus AB, nedan kallad NSAB, förvärva GOLDCUP för att få åtkomst till fastigheterna.

I tjänsteskrivelsen framgår att kommunen har låtit oberoende värderare på Svefa AB värdera fastigheterna. Fastigheterna har ett värde om totalt 11 miljoner kronor.

Vidare framgår det i samma tjänsteskrivelse att avsikten med förvärvet av GOLDCUP är att bolaget säljer fastigheterna till kommunen innan beslut om att inrätta naturreservatet tas. Därefter kommer GOLDCUP troligtvis att avyttras genom försäljning, fusion med NSAB eller likvidation.

Vid dags datum har kommunfullmäktige inte behandlat ärendet, vilket innebär att nedan gäller under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner förvärvet av GOLDCUP.

Stadsledningskontorets bedömning

Så snart som möjligt, efter att kommunfullmäktige beslutat om att NSAB ska förvärva GOLDCUP, föreslås att fastigheterna försäljs vidare från GOLDCUP till Nacka kommun. Då all mark är i kommunens ägo kan inrättandet av Skarpnäs naturreservat genomföras.

Med anledning härav har ett förslag till köpeavtal tagits fram. Av förslaget köpeavtal framgår att Nacka kommun förvärvar fastigheterna av GOLDCUP till en köpeskilling på 11 miljoner kronor, vilket motsvarar värderingen från Svefa AB. Tillträde sker i samband med undertecknande av köpeavtalet.

I samband med inrättandet av naturreservatet har kommunen möjlighet att ansöka om statligt markåtkomstbidrag av Naturvårdsverket. Storleken på markåtkomstbidraget kan vara upp till halva marknadsvärdesminskningen. Marknadsvärdesminskningen bestäms enligt värdering av de inskränkningar i pågående markanvändning som bedöms uppstå till följd av naturreservatets föreskrifter. Pågående markanvändning räknas i detta fall som skogsmark vilket bedöms ha ett värde om 2,7 miljoner kronor enligt värdering från Svefa AB. Markåtkomstbidrag beräknas därmed kunna uppgå till max 1,35 miljoner kronor. Intrånget kommer att bestämmas enligt en ny värdering efter att beslut om att inrätta naturreservatet har tagits.



Efter att fastigheterna övergått i kommunens ägo föreslås GOLDCUP avyttras. Bolaget har förvärvats för att få åtkomst till fastigheterna, och efter försäljning av dessa till kommunen, finns inte något syfte att ha kvar bolaget, då ingen verksamhet bedrivs och bolaget dessutom genererar årliga kostnader. Avyttringen av bolaget bör i första hand ske genom att bolaget försäljs och i andra hand likvideras. Kommunfullmäktige föreslår ge NSAB i uppdrag att på lämpligt sätt avyttra bolaget.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen betalar 11 miljoner kronor för fastigheterna. I samband med köpet betalar GOLDCUP tillbaka lånet som kommunen gav till bolaget i samband med att GOLDCUP förvärvades.

Efter försäljningen av fastigheterna till kommunen, föreslås GOLDCUP att avvecklas och kapitalet i GOLDCUP överförs till NSAB i form av koncernbidrag. Ett underskott uppstår i NSAB då koncernbidraget från GOLDCUP kommer att understiga aktieägartillskottet som kommun gav till NSAB i samband med köpet av aktierna. Det medför att ett nedskrivningsbehov uppstår i NSAB på uppskattningsvis 3 miljoner kronor. Utdelningsutrymmet i NSAB till kommunen minskas därmed med motsvarande belopp, vilket påverkar kommunens resultat. Ett eventuellt markåtkomstbidrag kommer att minska påverkan på kommunens resultat.

NSAB betalade i samband med förvärvet av GOLDCUP 25 procent extra för fastigheterna (utöver fastigheternas värde på 11 miljoner kronor), vilket säljande bolag hade haft rätt till vid tvångsinlösen (expropriationslagen). Ersättningen för fastigheterna uppgick därmed till cirka 13,75 miljoner kronor. När fastigheterna sedan föreslås att avyttras till kommunen sker det till 11 miljoner kronor. Differensen här emellan är i huvudsak orsaken till nedskrivningsbehovet.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut medför inga direkta konsekvenser för barn. Indirekt innebär ett förvärv av fastigheterna att kommunen kan inrätta naturreservatet och säkra värdefull natur- och rekreationsmark för dagens barn och framtida generationer.

Handlingar i ärendet

- Bilaga 1 Köpeavtal
- Bilaga 2 Illustration över transaktionerna

Jörn Karlsson
Ekonomi- och finansdirektör
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Finanschef
Ekonomi- och finansstaben