

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av arrendeavtal med Circle K Sverige AB för Bergs gård

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att godkänna Circle K Sverige AB:s överlåtelse av arrendeavtal med Nacka kommun, av kommunen undertecknat den 15 januari 2019, avseende fastigheten Sicklaön 13:83 (Bergs gård) till Circle K Terminal Sweden AB. Med anledning av överlåtelsen ingår Nacka kommun, Circle K Sverige AB och Circle K Terminal Sweden AB ett avtal om förtydliganden till överlåtelsen enligt bilaga 4 till tjänsteskrivelsen den 24 maj 2021.

Sammanfattning

Nacka kommun och Circle K Sverige AB har sedan tidigare ingått ett förliknings- respektive arrendeavtal avseende Nacka Sicklaön 13:83 (Bergs gård). Circle K-koncernen har genomfört en omstrukturering av sin av terminalverksamhet och överlåtit tillgångar inom terminalverksamheten till det nybildade, helägt dotterbolaget Circle K Terminal Sweden AB inom Circle K-koncernen med yttersta moderbolaget i Kanada.

Som en följd av omorganisationen har Circle K Sverige AB överlåtit arrendeavtalet till Circle K Terminal Sweden AB. Överlåtelsen regleras i ett tilläggsavtal mellan bolagen där det framgår att bägge Circle K-bolag har solidariskt ansvar för åtaganden gentemot kommunen som följer av arrende- och förlikningsavtalet. Efter en omfattande diskussion mellan parterna föreslås det nu att Nacka kommun, Circle K Sverige AB och Circle K Terminal Sweden AB ingår ett förtydligande avtal till tilläggsavtalet, vilket ytterligare säkerställer att de åtaganden som följer av tidigare ingångna arrende- och förlikningsavtal kan uppfyllas i och med överlåtelsen. Jämfört med idag kommer kommunen genom det föreslagna avtalet att ha två bolag istället för ett som är skyldiga att fullgöra åtagandena gentemot kommunen.

Ärendet

Förliknings- och arrendeavtal

Circle K Sverige AB (nedan "Circle K") och Nacka kommun ingick den 20 november 2018 respektive den 15 januari 2019 ett arrende- respektive förlikningsavtal avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 om Bergs gård. Avtalen reglerar parternas rättigheter och skyldigheter gentemot varandra under den tid då Circle K fortsatt ska bedriva sin verksamhet på fastigheten. Då Circle K tidigare genomfört en omstrukturering av sin terminalverksamhet har bolaget överlåtit arrendeavtalet med Nacka kommun till det nybildade dotterbolaget Circle K Terminal Sweden AB inom Circle K-koncernen.

Enligt p. 10.1 i arrendeavtalet har Circle K rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren *skäligen kan nöjas*. Därvid ska särskilt beaktas den tillträdande partens ekonomiska förhållande och eventuella svenska säkerhetspolitiska aspekter.

I p. 10.2 i arrendeavtalet framgår att om Circle K avser att överlåta arrenderätten till annan åtar sig bolaget att ingå ett separat avtal med den tillträdande arrendatorn innebärande motsvarande villkor avseende tidplan, sanering och vite som enligt förlikningsavtalet.

Tilläggsavtal till arrendeavtal med Nacka kommun

Inom Circle K-koncernen bildades i april 2018 bolaget Circle K Terminal Sweden AB, org. nr. 559157-0659, för att drifva, driva och hyra ut depåer i Sverige. I brev till Nacka kommun den 7 februari 2019 informerade Circle K-bolagen att arrendeavtalet skulle överlåtas till Circle K Terminal Sweden AB den 1 mars 2019. Circle K-bolagen framförde även att bolagen avsåg att inhämta kommunens samtycke till överlåtelsen.

Mellan Circle K Sverige AB och Circle K Terminal Sweden AB tecknades ett avtal benämnt "Tilläggsavtal till arrendeavtal med Nacka kommun" (Tilläggsavtalet), vilket i huvudsak innebar att arrendeavtalet överlåtit till det sistnämnda bolaget. Tilläggsavtalet reglerar ett solidariskt ansvar Circle K-bolagen emellan för samtliga åtaganden gentemot Nacka kommun enligt förlikningsavtal daterat den 20 november 2018 och den 15 januari 2019 samt enligt arrendeavtal daterat vid samma tidpunkter.

Förtydligande avtal med anledning av överlåtelsen

Som redovisats ovan överläts arrendet den 1 mars 2019 genom ingående av Tilläggsavtalet mellan Circle K Sverige AB och Circle K Terminal Sweden AB. Då överlåtelsen enbart avsåg arrendeavtalet och inte förlikningsavtalet i kombination med ett antal övergripande synpunkter på Tilläggsavtalet som sådant, har samtliga tre parter nu funnit förutsättningar att ingå ett avtal om förtydligande till Tilläggsavtalet. Avtalets viktigaste förtydligande för kommunens del är att om Tilläggsavtalet mellan Circle K-bolagen förfaller eller ändras utan medgivande från kommunen godtar parterna att kommunen ändå har rätt att hålla Circle K

Sverige AB eller Circle K Terminal Sweden AB ansvarigt för varje bristande uppfyllelse av åtaganden som följer ur arrende- respektive förlikningsavtalet.

Stadsledningskontorets bedömning

Nedan beskrivs kortfattat de båda bolagens finansiella ställning, baserat på respektive bolags årsredovisning. Bolagen har brutet räkenskaps år (30 april). Senaste årsredovisningen är för perioden 2019-05-01—2020-04-30. Båda årsredovisningarna är godkända och påskrivna av revisor.

Circle K Terminal Sweden AB

Bolaget ägs till 100 procent av Circle K Terminal Holding AS (reg.nr 921 154 747), som i sin tur är helägt dotterbolag till Circle K AS med registreringsnummer 995532921 med Alimentation Couche-Tard Inc., Kanada, noterat på Torontobörsen, som yttersta moderbolag. Bolagets verksamhet består av drift och uthyrning av terminaler samt därmed förenlig verksamhet. Terminalerna används för lagring och distribution av drivmedel och bränslen för uppvärmning.

Årets resultat uppgick 2019/20 till 29,3 miljoner kronor (6,4 miljoner kronor 2018/2019). Soliditeten är till 70 procent, att jämföra med 2 procent räkenskapsåret dess för innan. Tillgångarna 2019/20 har ökat med 69 miljoner och uppgick till 343,5 miljoner kronor, varav den största delen avser mark, byggnader samt inventarier, verktyg och installationer. Det egna kapitalet har stärkts upp från 6,4 miljoner kronor till 215 miljoner kronor, främst genom att en nyemission har medfört ett ökat eget kapital på 180 miljoner kronor.

Circle K Sverige AB

Circle K Sverige är en del av den kanadensiska koncernen Alimentation Couche-Tard Inc (Couche-Tard). Circle K Sverige AB bedriver ett rikstäckande stationsnät bestående av 751 stationer. På fullservicestationerna erbjuds privatkunder och företagskunder drivmedel, snabbmat, livsmedel samt bil- och fritidsprodukter. Även biltvätt och biluthyrning ingår i utbudet på stationerna. Bolaget har även ett heltäckande nät av truckdiesel-automater anpassade speciellt för tung trafik samt automatstationer under varumärket Ingo. Merparten av bolagets terminaler har avyttrats.

Årets resultat uppgick 2019/20 till 1 063 miljoner kronor (1 044 miljoner kronor 2018/2019). Soliditeten ökade kontinuerligt de senaste 5 åren från 48 procent (2015/2016) till 62 procent (60 procent 2018/19). Tillgångarna uppgår 2019/20 till 9 369 miljoner kronor (10 465 miljoner kronor 2018/2019), varav den största delen avser mark, byggnader samt inventarier, verktyg och installationer. Det egna kapitalet uppgår till 4 425 miljoner kronor (4 362 miljoner kronor 2018/2019).



Sammantagen bedömning

Circle K Sverige AB och Circle K Terminal har ingått Tilläggsavtalet om överlåtelse av arrende, där det bland annat framgår att bolagen ansvarar solidariskt och tillsammans för alla åtaganden gentemot kommunen enligt förliknings- och arrendeavtalet. Nacka kommun föreslås nu ingå ett avtal om förtydligande till Tilläggsavtalet, vilket ytterligare säkerställer att de åtaganden som följer av arrende- respektive förlikningsavtal kan uppfyllas. Genom Tilläggsavtal och förtydligande avtal är kommunens möjligheter att erhålla årsavgifter, skadestånd med mera i enlighet med ingångna avtal minst lika goda med den nya motparten som med den ursprungliga. Detta avtal bedöms därmed uppfylla de krav som Nacka kommun kan ställa utifrån de ekonomiska förhållandena. Jämfört med idag kommer kommunen genom det föreslagna avtalet att ha två bolag istället för ett som är skyldiga att fullgöra åtagandena gentemot kommunen.

Då både Circle K Sverige AB och Circle K terminal AB ryms inom samma koncern med det kanadensiska bolaget Alimentation Couch-Tard Inc. som yttersta moderbolag bedöms inte det säkerhetspolitiska läget förändrats i och med överlåtelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Circle K Sverige AB har åtaganden av ekonomisk karaktär gentemot Nacka kommun. Det är bland annat att genomföra och bekosta sanering, erlægga 1 miljon kronor per påbörjad månad i vite om Circle K inte har avträtt fastigheten senast 31 december 2036 och att betala en årlig arrendavgift om 5,1 miljoner kronor plus konsumentprisindex. Genom Tilläggsavtal och förtydligande avtal bedöms de ekonomiska förutsättningarna för att klara åtagandena gentemot kommunen inte ha försämrats.

Konsekvenser för barn

Överlåtelsen av arrendeavtalet mellan två bolag inom Circle K-koncernen bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förlikningsavtal mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB
2. Arrendeavtal mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB
3. Tilläggsavtal mellan Circle K Sverige AB och Circle K Terminal Sweden AB
4. Förslag till förtydligande avtal mellan Nacka kommun, Circle K Sverige AB och Circle K Terminal Sweden AB

Jörn Karlsson
Ekonomi- och finansdirektör
Stadsledningskontoret

Sidrah Schaider
Stadsjurist
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Finanschef
Stadsledningskontorets stab



Emelie Sunnliden Ceder
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten