



Diarienummer: KS.2015.194

Datum: 2015-06-04

Mark- och exploateringschef Lars Lindström

E-post: lars.lindstrom@ale.se

Kommunstyrelsen

## Förvärv av fastigheterna Nödinge 1:22 och 1:226 via köp av bolag

Förslag till aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av bolaget En väg efter rätt Tanke AB innehållande fastigheterna Nödinge 1:22 och 1:226 har upprättats. Priset för aktierna är ca 8 miljoner kronor och då ingår de två fastigheterna som tillsammans värderats till ca 9,0-9,5 milj kronor. Det slutliga priset kan inte fastställas innan tillträdesboks slut upprättats i samband med tillträdet den 1 oktober 2015. Med förvärvet följer en latent reavinstskatt om ca 1,675 milj kronor som kommunen får erlagga när fastigheterna tas ur bolaget. Sektor föreslår att bolaget avvecklas efter köpet efter det att fastigheterna överlåtits från bolaget till kommunen. Fastigheterna har ett strategiskt läge i norra delen av Ale torg och kommer så småningom att behöva tas i anspråk för utveckling av Nödinge centrum. Fram till dess föreslås fastigheterna drivas vidare med nuvarande hyresgäster och arrendator kvar.

### Sektor kommunstyrelsens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna aktieöverlåtelseavtal mellan Ale kommun och ägaren av En väg efter rätt Tanke AB (innehållande fastigheterna Nödinge 1:22 och 1:226) vari aktierna överlåts för ca 8 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att uppdra till kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att finansiera köpet med medel som i budget är avsatta för inköp av mark till markreserven.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att utse kommunchef Björn Järbur till ordinarie ledamot och mark- och exploateringschef Lars Lindström till suppleant i En väg efter rätt tanke AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att uppdra till styrelsen i bolaget att tillsammans med sektorn avveckla bolaget.

Björn Järbur  
Kommunchef

Lars Lindström  
Mark- och exploateringschef

### Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande från sektor kommunstyrelsen 2015-06-04 .
- Aktieöverlåtelseavtal
- Karta utvisande fastigheterna

**Ärendet expedieras efter beslut till:***För vidare hantering*

Kommunchef

Mark- och exploateringschef

*För kännedom*

Ägaren av En väg efter rätt Tanke AB

Ekonomichef

**Bakgrund**

Kommunen har via Svensk Fastighetsförmedling i Nödinge erbjudits att köpa fastigheterna Nödinge 1:22 och Nödinge 1:226. Säljaren är bara beredd att sälja fastigheterna genom överlåtelse av aktierna i det bolag vari fastigheterna ligger, däremot inte genom en vanlig överlåtelse av fast egendom. Namnet på det aktuella bolaget är En väg efter rätt Tanke AB.

De två fastigheterna är belägna i norra delen av Ale Torg. Nödinge 1:22 är bebyggd med ett affärshus som är uthyrt för frukthandel samt en f.d. bilverkstad som är uthyrd till taxi. Nödinge 1:226 är bebyggd med en bensinstation (automatstation) som ägs av Preem. Preem arrenderar marken för sin station men äger alla anläggningar på och under jord som hör till bensinstationen.

Hyses- och arrendeavtalen kommer att gälla som tidigare mot kommunen som ny ägare av bolaget.

De två fastigheterna har ett strategiskt läge för den framtida omdaning av Nödinge centrum och bör, nu när tillfälle ges, förvärfvas av kommunen. I prisförhandlingen har säljaren hänvisat till en värdering från 2008, upprättad av Newsec Advice, som kom till ett värde om 9,5 milj kronor. Kommunen har låtit göra en kontroll av värderingen i dagens värde och fått ett värde på 9,0-9,5 milj kronor. Efter förhandling och med hänsyn tagen till att fastigheterna köps i bolagsform har priset på fastigheterna slutligt bestämts till 8 013 485 kronor. Priset på aktierna (inkl fastigheterna) kommer att ligga i ungefär samma storleksordning men kommer inte att slutligt kunna fastställas förrän på tillträdesdagen då avräkning ska ske av eget kapital, bokfört värde och obeskattade reserver. Tillträde sker den 1 oktober 2015.

Förvaltningen har tagit hjälp av KPMG för att granska och komplettera avtalet.

Efter förvärvet föreligger inget omedelbart behov av att riva byggnaderna utan områdets framtida användning får bestämmas vid kommande planläggning. Kommunen föreslås överföra de två fastigheterna från bolaget till kommunen och därefter avveckla bolaget. Verksamheterna i fastigheterna påverkas inte av det mer än att de får kommunen som hyresvärd i stället för bolaget. Det föreslås vidare att kommunchefen utses till ordinarie ledamot och mark- och exploateringschefen till suppleant i bolaget.

**Samråd/samverkan**

Ärendet har diskuterats i både projektledningsgruppen och styrgruppen för Utveckla Ale och båda grupperna anser att det är strategiskt viktigt att förvärva fastigheterna. I kommunens verksamhetsplan framhålls att kommunen ska satsa kraftfullt på utveckling av Nödinge och Älvängen.

**Ekonomisk bedömning/konsekvens**

Priset på aktierna kommer att vara ca 8 milj kronor. Priset kan inte fastställas slutligt förrän på tillträdesdagen då ett tillträdesbokslut ska upprättas. Med köpet följer en latent reavinstskatt

uppgående till ca 1 675 000 kronor. Den utlöses den dag fastigheterna lyfts ut ur bolaget.

Gällande hyres- och arrendekontrakt kommer att ge en årlig intäkt om ca 750 000 kronor. Drifts- och underhållskostnaderna kan bedömas till ca 200 000 kr/år.

Förvärvet föreslås finansieras med medel som i budgeten är avsatta för köp av mark till markreserven. När fastigheterna tas ut ur bolaget föreslås de läggas i ett markreservkonto för Nödinge centrum.

### **Miljöperspektivet**

På sikt, när fastigheterna exploateras, kommer de att bidra till en god bebyggd miljö i nära anslutning till pendeltåg och annan kollektivtrafik.

### **Sektorns bedömning**

Sektorn föreslår att bolaget innehållande fastigheterna Nödinge 1:22 och 1:226 förvärvas. De har ett strategiskt läge för den framtida utvecklingen av centrala Nödinge och det är därför en fördel om kommunen äger dem. Om kommunen inte köper bolaget kommer det att erbjudas till andra köpare.