

Kommunstyrelsen

Långfristig utlåning, Midlanda Centrum AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Bevilja Midlanda Centrum AB ett långfristigt lån om 14 000 000 kronor
2. Godkänna enkelt skuldebrev med amorteringsplan.
3. Ränteavgiften på Lånekostnaden är 2,2 procent plus 3 månaders stibor.

Ärendet

Styrelsen för Midlanda Centrum AB har i skrivelse inkommen 2020-10-20 begärt utifrån bolagets planer och nya ägardirektiv att få ett långfristigt lån om 14 000 000 kronor för att finansiera köpeskilling av förvärv av mark som bolaget önskar göra från kommunen som en del i bolagets uppdrag.

Ärendets tidigare behandling

Kommunfullmäktige har beslutat att föra över tillgångar till bolaget, KF § 108 (KS/2020:231) Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB.

Kommunfullmäktige har beslutat om nytt ägardirektiv och bolagsordning i anslutning till inriktningsbeslutet, KF § 105/KF § 106 (KS/2020:221 samt KS/2020:138).

Beslutsunderlag

Skrivelse från Midlandas Centrum AB 2020-10-20

Styrelseprotokoll Midlanda Centrum AB 2020-10-20

KF § 108 Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB.

Enkelt Skuldebrev

Skuldebrev Avtal

Vision 2025

Protokollsutdrag till
Midlanda Centrum AB

Exp / 2020

Kommunledningskontorets övervägande

Bolagets framställan är helt i linje med det inriktningsbeslut som Kommunfullmäktige fattade 2020-06-15 om b la nya ägardirektiv för bolaget med ett väsentligt utökat uppdrag.

Timrå kommun säljer marken till marknadspris till Midlanda Centrum AB till en summa av 14 mnkr. Då marken bara har ett värde av 1 mnkr i balansräkningen så gör kommunen en vinst på 13 mnkr som redovisas i årsbokslutet 2020. Kommunen ger i nästa steg Midlanda Centrum ett aktieägartillskott på 13 mnkr som belastar resultatet 2020 vilket innebär att kommunens resultat inte påverkas av affären med markförsäljning. Midlanda Centrum AB redovisar aktieägartillskottet på balansräkning för att användas för att täcka kommande års underskott för de satsningar som behövs. På det sättet ger ägaren bolaget verktyg för att utveckla marken under flera års sikt utan att redovisa ett negativt resultat, och för kommunen är det kostnadsneutralt eftersom aktieägartillskottet tas från markförsäljningen i fråga.

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är därmed acceptabla för kommunen och i stort sett kostnadsneutrala, förutom transaktionskostnader som uppstår vid markförsäljning vilket redovisas separat i försäljningsärendena. Bolaget betalar ränta på lånet och det ger ett positivt räntenetto för kommunen.

Syftet med bolagets verksamhet regleras av gällande bolagsordning och ägardirektiv. För att bolaget ska kunna leva upp till syftet och bidra till kommunens tillväxt, framförallt genom att utveckla och förädla mark för näringslivet, krävs finansiella muskler. Syftet med ett exploateringsbolag är att kunna lägga vissa tillgångar för utveckling i bolagsform och driva utvecklingen med intäkter och kapital i bolaget. Kostnader för detta kan täckas med framtida markförsäljning samt tomträttsavgälder och arrenden i bolaget på ett affärsmässigt sätt enligt gällande direktiv, och på det viset belastas inte kommunens driftbudget för mark och exploatering av kostnaderna för utvecklingen i fråga. Med beslutet prövar fullmäktige en annan verksamhetsform för mark och exploatering med försäljning av tre objektsområden som redovisas i separata ärenden.

Juridiskt kan och bör kommunen skapa möjligheter för att bolaget ska kunna bedriva verksamheten enligt ägardirektiv och bolagsordning. Det förutsätter tillgångar och finansiella muskler i bolaget. Det är dock av vikt att överlåtelsen sker till marknadsmässiga värderingar, inte till bokfört värde eller lägre än marknadspris, eftersom det kan tolkas som att kommunen gynnar det kommunala bolaget och därmed missgynnar andra exploateringsbolag.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Andreaz Strömgren
Kommunchef