

Kommunledningsförvaltningen
Petter Skogö

2024-11-12

Dnr KS 2024-531

Kommunstyrelsen

Utökat uppdrag för Sankt Kors Fastighets AB, omstrukturering av fastighetsbolag genom köp av Resecentrum Mark o Exploatering AB, återrapportering och fortsatta beslut

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens återrapportering godkänns.
2. Roll- och ansvarsfördelning mellan Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Sankt Kors Fastighets AB/Resecentrum Mark o Exploatering AB och Näringsliv- och tillväxtstaben avseende kommunens omlokaliseringsarbete på Kallerstad/Stångebro godkänns.
3. Näringsliv- och tillväxtstaben får ansvar och uppdrag att sammankalla och samordna gruppen som har ansvar för omlokalisering Kallerstad/Stångebro.
4. Förslaget att inte göra någon förändring av ansvaret för kommunens mark- och exploateringsarbete godkänns.
5. Kommundirektören får i uppdrag att teckna avtal mellan Linköpings kommun och Resecentrum Mark o Exploatering AB/Sankt Kors Fastighets AB gällande principer för markförvärv, ersättning för kostnader, informationsutbyte och samverkan vid planering och exploatering.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Linköpings Stadshus AB och Sankt Kors Fastighets AB får i uppdrag att genomföra transaktionen mellan bolagen för Sankt Kors Fastighets AB köp av Resecentrum Mark o Exploatering AB.
2. Linköpings Stadshus AB får i uppdrag att bilda erforderliga holdingbolag i Sankt Kors Fastighets AB-koncernen för att uppnå optimala redovisnings- och skattemässiga fördelar.
3. Linköpings Stadshus AB får i uppdrag att lämna aktieägartillskott om 400 miljoner kronor till Sankt Kors Fastighets AB för att stärka bolagets soliditet och Linköpings Stadshus AB får i uppdrag att lämna aktieägartillskott till Sankt Kors Fastighets AB om 136 miljoner kronor för finansiering av köpet av Resecentrum Mark o Exploatering AB.

4. Sankt Kors Fastighets AB får i uppdrag att omstrukturera Sankt Kors Fastighets AB-koncernen för att uppnå optimala redovisnings- och skattemässiga fördelar.

Ärende

Kommunfullmäktige beslutade enligt 2024-06-18, § 223 att Sankt Kors Fastighets AB (Sankt Kors) ska köpa Resecentrum Mark o Exploatering AB (ResMex). I samband med beslutet fick också kommundirektören i uppdrag av kommunstyrelsen att utreda kommunens organisering av mark- och exploateringsarbete mot bakgrund av omstruktureringen av Sankt Kors.

Kommundirektören fick också i uppdrag att utreda organisering av ansvar för det operativa arbetet med omlokalisering Kallerstad/Stångebro. Dessutom gavs ett uppdrag att ta fram underlag för ny affärsmodell och därav följande behov av aktieägartillskott för att hantera Sankt Kors nya uppdrag. Samtliga uppdrag ska redovisas under 2024.

Organisering av mark- och exploateringsarbete

Efter genomgång och analys av för- och nackdelar föreslås att organiseringen av kommunens mark- och exploateringsarbete lämnas oförändrad.

Samarbetet mellan ResMex och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fungerar bra. Förslaget är att samhällsbyggnadsnämnden har kvar nuvarande ansvarsområde inom mark- och exploateringsarbetet i enlighet med kommunens gällande reglemente.

Sankt Kors har genom ett förvaltningsuppdrag de senaste 15 åren, ansvarat för ResMex uthyrning, administration, ekonomi samt under perioder även haft VD-rollen. Genom att nu förstärka Sankt Kors med motsvarande kompetens som ResMex har idag kommer den totala kompetensen utökas.

Omlokalisering

Gällande uppdraget om omlokalisering finns det idag en grupp med representanter från Näringsliv och tillväxt, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och ResMex/Sankt Kors. Gruppen har mandat att fatta beslut om prioritering av fastigheter, verksamheter och lokalisering utifrån kommunens möjligheter till stöd. Näringsliv och tillväxt får ansvar och uppdrag att sammankalla och samordna gruppen.

Affärsmodell

Sankt Kors köper ResMex för Linköping Stadshus AB anskaffningsvärde. Samtidigt kommer Sankt Kors att få ett aktieägartillskott från Linköping Stadshus AB motsvarande köpeskillingen. Detta innebär att effekten i Linköping Stadshus AB endast blir en förskjutning av aktier i dotterbolag från ResMex till Sankt Kors. Utöver detta lämnas ytterligare ett aktieägartillskott som innebär att Sankt Kors får en förstärkt soliditet. För att uppnå redovisning-

och skattemässiga fördelar, bland annat möjligheten att sälja fastigheter och mark skattefritt, behöver Sankt Kors omstrukturera koncernen. Detta innebär bland annat bildande av holdingbolag. Sankt Kors får i uppdrag att bilda eller förvärva holdingbolag samt genomföra erforderlig organisering och strukturering av koncernens bolag.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Utökat uppdrag för Sankt Kors Fastighets AB, omstrukturering av fastighetsbolag genom köp av Resecentrum Mark o Exploatering AB, återsrapportering och fortsatta beslut, 2024-11-12

Bilaga 1 - Utredning Organisering av mark- och exploateringsarbete

Bilaga 2 - Utredning Omlokalisering

Bakgrund

Organisering av mark- och exploateringsarbete

Kommunen har en viktig roll i exploateringsprocessen, där kommunen ansvarar för att planera och styra hur marken ska användas genom översiktsplaner och detaljplaner. Kommunen äger även mark och tillhandahåller infrastruktur. Exploatören, som kan vara en privat aktör eller kommunen själv, ansvarar för att utveckla området enligt detaljplanen.

Samhällsbyggnadsnämnden har ett ansvar för kommunens bostadsförsörjning och uppdraget gällande myndighetshantering kring samhällsbyggnadsprocessen. Enligt kommunens gällande reglemente ansvarar samhällsbyggnadsnämnden för kommunens mark- och exploateringsarbete, inklusive köp och försäljning av detaljplanlagd mark för bostäder, industrier och övriga exploateringsobjekt. Syftet med Sankt Kors är att utveckla fastigheter som behövs för Linköpings framtida utveckling, men där det saknas möjligheter till privat finansiering.

ResMex har ett uppdrag att främja tillväxten i Linköping och bidra till utvecklingen av området kring den framtida Ostlänkenstationen. Bolaget har till uppgift att förvärva, förvalta och avyttra fastigheter. ResMex ska samarbeta med kommunens planverksamhet för att köpa, förvalta och avyttra fastigheter.

Efter övertagandet av ResMex kommer Sankt Kors att få en markreserv belägen kring Stångebro. Ett område som är viktigt för den framtida utvecklingen av Linköping.

Efter genomgång och analys av för- och nackdelar föreslås att organiseringen av kommunens mark- och exploateringsarbete lämnas oförändrad. Nuvarande modell upplevs fungera bra och samarbetet mellan Resmex och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fungerar bra. Resmex och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen är bra komplement till varandra.

När ResMex fick uppdraget att förvärva mark inom intresseområdet för nya resecentrum tecknades ett avtal mellan kommunen och bolaget. Avtalet reglerar hur parterna ska samarbeta kring markförvärv och exploatering i Linköping. Avtalet syftar till att reglera informationsflödet och samrådet mellan parterna samt fastställa principer för hur kommunen förvärvar mark från ResMex, inför exploatering av marken ResMex förvärvat. Kommunen åtar sig i sin tur att kompensera ResMex för kostnader i samband med försäljning av mark, inklusive kostnader för rivning av befintliga byggnader och sanering. Avtalet reglerar även hur parterna ska samarbeta vid upprättandet av detaljplaner och exploateringsprojekt. ResMex ska informeras inför kommunens arbete med detaljplaner som berör deras mark. Sammanfattningsvis reglerar avtalet hur kommunen och ResMex ska

samarbeta och avtalet fastställer principer för markförvärv, ersättning för kostnader, informationsutbyte och samverkan vid planering och exploatering.

Samarbetet mellan Resmex och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fungerar bra. Utredningens förslag är att samhällsbyggnadsnämnden har kvar nuvarande ansvarsområde inom mark- och exploateringsarbetet i enlighet med kommunens gällande reglemente. Sankt Kors behöver förstärka sin organisation med en ansvarig för fastighetsförvärv och försäljning, alltså motsvarande den kompetens som idag finns i ResMex.

Samhällsbyggnadsnämnden fokuserar fortsatt på att köpa råmark, medan Sankt Kors köper mark som finns i aktiebolag eller mark där det finns verksamhetslokaler. Det är viktigt att samhällsbyggnadsnämnden och ResMex samarbetar och kommunicerar kring markköp. Hur samarbetet ska ske finns reglerat i ovan nämnda avtal. Avtalet är i behov av att uppdateras och detta arbete har påbörjats. Kommundirektören föreslås därför få i uppdrag att uppdatera avtalet.

Omlokalisering

Uppdraget organisering av ansvar för det operativa arbetet med omlokalisering Kallerstad/Stångebro handlar om att inrätta en särskild funktion inom Linköpings kommun för att stödja företag som behöver omlokaliseras till följd av Ostlänkens dragning genom staden. Bakgrunden till uppdraget om omlokalisering är att Ostlänken kommer att påverka ett stort antal fastighetsägare och företag. Totalt beräknas cirka 60 fastighetsägare och 230 företag vara direkt påverkade.

De stöd som kan erbjudas företag som berörs av omlokalisering är:

- En tydlig första kontakt för berörd fastighetsägare eller verksamhet
- Köp av mark (via direktanvisning av kommunen)
- Ny lokal (via Sankt Kors, marknadsmässig hyra)
- Inköp av fastigheter till marknadsmässigt pris (via ResMex)
- Hjälpa att kontakta privata fastighetsägare

Det finns redan idag ett utvecklat samarbete i kommunen där arbetsuppgifterna utgår från befintlig linjeorganisation. Befintligt samarbete fungerar bra och aktörerna kompletterar varandra väl. Organisationen för omlokaliseringsfunktionen inkluderar en grupp med representanter från Näringsliv och Tillväxt, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och ResMex/Sankt Kors. Gruppen ska ha mandat att fatta beslut om prioritering av fastigheter, verksamheter och lokalisering utifrån kommunens möjligheter till stöd.

Omlokaliseringsgruppen föreslås bestå av följande roller och kompetenser:

- Projektledning (NoT/MoS/Sankt Kors)
- Förhandlings och transaktionserfarenhet kopplat till förvärv av fastigheter i bolag. (Sankt Kors)
- Stadsutveckling och strategisk planering, planläggning (MoS)
- Strategisk samordning, näringsliv-/ fastighetsbranschen (NoT)
- Uthyrning av lokaler, projektutveckling, marknadsföring (Sankt Kors)

Näringsliv och Tillväxt får ansvar som sammankallande och samordnade för gruppen.

För mer information om uppdraget se bilaga 2.

Affärsmodell

Kommunfullmäktige beslutade enligt 2024-06-18, § 223 att Sankt Kors Fastighets AB ska köpa Resecentrum Mark o Exploatering AB. Förslaget är att Sankt Kors köper ResMex för Stadshus AB:s anskaffningsvärde. Samtidigt kommer Sankt Kors att få ett aktieägartillskott från Linköpings Stadshus AB motsvarande köpeskillingen av aktier från Linköpings stadshus AB till Sankt Kors. Detta innebär att effekten i Stadshus AB blir noll, det blir endast en förskjutning inom aktier i dotterbolag från ResMex till Sankt Kors. Utöver detta lämnas ytterligare ett aktieägartillskott som innebär att Sankt Kors får en förstärkt soliditet. Aktieägartillskottet minskar också Sankt Kors räntekostnader med cirka 8 miljoner kronor per år vid en ränta på 2 %. ResMex fastigheter kommer att omklassificera sina fastigheter till anläggningstillgångar eftersom fastigheterna bedöms vara ett långsiktigt innehav. Detta innebär också att avskrivningskostnader kommer att belasta ResMex ekonomiska resultat.

För att uppnå redovisning- och skattemässiga fördelar, bland annat möjligheten att sälja fastigheter och mark skattefritt, behöver Sankt Kors omstrukturera koncernen. Detta innebär bland annat bildande av holdingbolag. Sankt Kors får i uppdrag att bilda eller förvärva holdingbolag samt genomföra erforderlig organisering och strukturering av koncernens bolag.

Ekonomiska konsekvenser

Aktieägartillskottet får ingen effekt på Linköpings Stadshus AB ekonomiska resultat. De minskade räntekostnaderna för Sankt Kors innebär att moderbolaget får minskade ränteintäkter med samma belopp. Resultatet för Linköpings Stadshus AB blir alltså oförändrat.

Samverkan/information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

Information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Beslutet skickas till:
Linköping Stadshus AB
Sankt Kors Fastighets AB
Resecentrum Mark o Exploatering
AB
Miljö- och
samhällsbyggnadsförvaltningen