



Gunnar Jönsson
046-355922
gunnar.jonsson@lund.se

Kommunfullmäktige

Förvärv av fastighet i bolag för uppförande av parkeringsanläggning

Sammanfattning

Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag (LKP) begär kommunfullmäktiges godkännande av ett förvärv av en i ett bolag förpackad fastighet med syfte att uppföra en parkeringsanläggning på fastigheten.

Föreslås att kommunstyrelsen medger förvärvet.

Beslutsunderlag

Kommunkontorets tjänsteskrivelse den 21 augusti 2019
Styrelsens i LKP beslut den 13 augusti 2019, § 109
Aktieöverlåtelseavtal

Barnets bästa

Ärendet bedöms inte ha några konsekvenser för barn och unga.

Ärendet

Bakgrund

Medicon Village har omfattande planer på att exploatera Medicon Village området med både bostäder och verksamhetslokaler om cirka 200 000 kvm BTA. I planerna för denna exploatering måste även behovet av parkering tillgodoses genom uppförandet av nya parkeringsanläggningar. Medicon Village söker en partner som har kompetens att äga, utveckla och driva parkeringsanläggningar i området.

Det finns ett parkeringsunderskott i området och nyligen beslutade kommunfullmäktige att E22 genom Lund ska breddas och en ny avfart till området ska byggas för att underlätta trafiksituationen, vilket ytterligare kommer att öka behovet av parkeringsplatser inom området.

2019-08-21

Diarienummer

KS 2019/0310

Samarbete med Medicon village

Medicon Village är en stiftelse vars överskott ska gå till forskning och utveckling. Stiftelsens verksamhet bedrivs till huvudsaklig del via två dotterbolag, ett fastighetsbolag och ett utvecklingsbolag.

LKP och Medicon Village Fastighets AB (MVF) har i maj 2019 ingått ett samarbetsavtal rörande uppförande av en ny parkeringsanläggning på del av fastigheten Dirigenten 1 inom Medicon Villages område samt option om övertagande av parkeringsövervakning inom Medicon Villages område.

Övertagande av fastigheten avses ske genom förvärv av aktier i ett nybildat bolag som kommer att äga fastigheten, efter klyvningsförfarande från fastigheten Dirigenten 1, där parkeringshuset är tänkt att uppföras. I dagsläget äger Medicon Village Fastighets AB Dirigenten 1.

Principiella villkor för samarbetet

Samarbetet innebär i korta drag att MVF säljer aktierna i ett nybildat bolag som innehåller del av fastigheten Dirigenten nr 1 samt inledande projekteringsarbeten för ett parkeringshus. LKP åtar sig att, på fastigheten i det nybildade bolaget, uppföra ett parkeringshus med 500-600 parkeringsplatser.

Priset på aktierna i bolaget har satts i förhållande till storleken på byggrätten för fastigheten där parkeringshuset ska uppföras, dvs utifrån det antal BTA (bruttoarea) som får byggas multiplicerat med värdet per BTA. Priset som parterna enats om är 1 400 kr per BTA, utifrån medelvärde av två oberoende marknadsvärderingar. Köpeskilling för aktierna uppgår till 30 800 tkr

LKP får genom samarbetet tillgång till övrig markparkering inom MVFs område genom arrende samt option på ytterligare parkeringsanläggningar i ett av Lunds mest expansiva områden.

MVF erhåller ett anvisningsavtal avseende garageplatser för att kunna genomföra exploatering på sin mark, i anslutning till parkeringsanläggningen, för bostäder och verksamhetslokaler och därmed kunna uppfylla de krav som ställs i samband med bygglovsansökan i Lunds kommun.

MVF, får via ett optionsavtal, förköpsrätt att förvärva bolaget om LKP avser att sälja det till en tredje part de närmaste 50 åren, vilket är ett villkor från MVF.

2019-08-21

Diarienummer

KS 2019/0310

Det nybildade bolagets verksamhet och styrelse

För att det förvärvade bolaget ska omfattas av kommunfullmäktiges ägardirektiv för LKP föreslås beslut om ett tillägg i LKPs ägardirektiv, innebärande att dessa ägardirektiv även ska omfatta helägda dotterbolag till LKP.

För att underlätta ledning och administration av dotterbolaget föreslås att styrelse, verkställande direktör samt lekmannarevisor i dotterbolaget är desamma som i LKP. Inga ytterligare arvoden ska utgå, för styrelse och verkställande direktör, med anledning av detta uppdrag, det får anse ligga inom ramen för beslutade arvoden i LKP.

Ärendet

I enlighet med bolagsordning och ägardirektiv ska LKP bereda fullmäktige möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas. Av bolagsordningen framgår att bolaget inte får förvärva eller avhända sig fast egendom eller tomträtt utan medgivande av kommunstyrelsen i Lund. Förvärv av en fastighet i ett bolag som här är fallet får anses vara beslut av principiell beskaffenhet som kräver fullmäktiges godkännande.

LKPs styrelse har beslutat att godkänna förslaget att förvärva bolaget med fastigheten till ett belopp om 30 800 tkr samt att upphandla och uppföra ett parkeringshus på fastigheten i bolaget, enligt för styrelsen redovisad budget och investeringskalkyl till ett sammanlagt investeringsbelopp om maximalt 138 615 tkr, samt beslutat att underteckna samverkansavtal, aktieöverlåtelseavtal, parkeringsövervakningsavtal, anvisningsavtal avseende garageplatser och optionsavtal, i enlighet med de villkor för samarbetet som redovisats ovan.

Samtliga avtal är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande av LKPs förvärv av samtliga aktier i det nybildade parkeringsaktiebolaget samt av att detaljplanen PÅ16/2016a 1281-P228 vinner laga kraft senast den 31 december 2019.

Investeringen ligger inom den av kommunfullmäktige antagna låneramen som LKP har och behöver därför inte godkännas av kommunfullmäktige.

Då köpet avser ett ännu ej bildat bolag finns i nuläget ingen bolagsordning för kommunfullmäktige att godkänna.

Kommunfullmäktige har också att utse styrelse samt lekmannarevisor med suppleant för detsamma. Förslaget är att fullmäktige utser samma styrelse samt lekmannarevisor i det nya nybildade parkeringsbolaget som man utsett i LKP.

2019-08-21

Diarienummer

KS 2019/0310

Eftersom det står i LKPs bolagsordning att förvärv av fast egendom kräver kommunstyrelsens medgivande krävs även beslut om godkännande av kommunstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom LKP behöver ta upp lån för förvärvet av bolaget och investeringen i parkeringsanläggningen kommer kommunens nettokoncernskuld att öka.

Kommunkontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att ge sitt medgivande till Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolags förvärv av samtliga aktier i det nybildade parkeringsaktiebolaget,

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolags förvärv av samtliga aktier i det nybildade parkeringsaktiebolaget, till ett belopp om 30 800 tkr

att föreslå kommunfullmäktige att utse samma styrelseledamöter, ordförande och vice ordförande som utsetts i Lunds Kommunals Parkeringsaktiebolag till styrelse för det nybildade parkeringsaktiebolaget,

att utse samma lekmannarevisor/suppleant som i Lunds Kommuns Parkeringsaktiebolag

att arvode inte ska utgå till styrelsen,

att arvode till lekmannarevisor samt till auktoriserad revisor utgår enligt reglemente respektive enligt räkning.

att göra ett tillägg till Lunds kommuns Parkeringsaktiebolags ägardirektiv med följande; Dessa ägardirektiv gäller för samtliga bolag som, direkt eller indirekt, ägs av bolaget, och ska antas på deras bolagsstämma.

2019-08-21

Diarienummer

KS 2019/0310

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Carin Hillåker
Biträdande kommundirektör

Beslut expedieras till:
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Akten