

Kommunstyrelsen

Avveckling av kommanditbolagen Tunavallen Fastighetsförvaltning, Gröndal stadion 1, Ekängens arena förvaltning och överföring av fastigheterna till Eskilstuna kommun

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

Kommanditbolagen Tunavallen fastighetsförvaltning, Gröndal stadion 1 samt Ekängens arena förvaltning avvecklas och fastigheterna i dessa kommanditbolag förs över till Eskilstuna kommun.

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har ett uppdrag från Kommunstyrelsen, enligt 2015-05-05 § 90 punkt 7, att se över de bolag som inte finns inom bolagskoncernen utan ägs direkt av Kommunstyrelsen. Hittills har Torshälla 700 AB avvecklats samt att Gjutaren i Torshälla AB är under försäljning.

Bolagen Tunavallen Fastighetsförvaltning, Gröndal Stadion 1 och Ekängens Arena Förvaltning drivs i kommanditbolagsform. Bolagsformen är från när anläggningarna förvärvades 2008. Kommanditbolagen ägs till 90 % av Eskilstuna kommun (komplementär) och 10 % av Eskilstuna kommunföretag (kommanditdelägare). Enligt kommanditbolagsavtalet står Eskilstuna kommun hela risken vilket innebär att eventuella vinster tillfaller kommunen och förluster belastar kommunen. Eskilstuna kommunföretags insats i bolagen är totalt 300 kr.

Kommunledningskontoret har med hjälp av Eskilstuna Kommunföretag sett över de tre kommanditbolagen och utrett om anläggningarna ska kvarstå i bolagsformen alternativ finnas direkt i kommunens ägo. Utredningen har tittat på bolagens verksamhet, syfte, ekonomiskt resultat, alternativ driftsform, fördelar och nackdelar, hur administrationen av verksamheten sköts samt lämnat en rekommendation/slutsats. För hela utredningen se bilaga 1.

Slutsatsen av utredning är att kommanditbolagsformen inte fyller någon funktion utan skapar bara ytterligare administration och kostnader. Kommanditbolagen kan

avvecklas och via fastighetsreglering kan fastigheterna föras över till kommunen. Kultur och fritidsförvaltningens uthyrning påverkas inte av bolagsförändringen utan uthyrning, till ideella föreningar, privatpersoner och företag, kan ske på samma sätt som idag.

Finansiering

En fastighetsreglering är förenad med vissa kostnader. Förrättningen vid Lantmäteriet kan uppskattas kosta ca 30 000 kr per ärende. Det är engångskostnader som vägs upp av minskade administrationskostnader.

Konsekvenser för hållbar utveckling och en effektiv organisation

En förenkling av ägarstrukturen kring arenorna sparar tid och pengar och leder till en effektivare organisation.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Pär Eriksson
Kommundirektör

Kristina Birath
Miljö och samhällsbyggnadsdirektör

Underlag för kommunledningskontoret att bedöma konsekvenserna vid en förändrad juridisk struktur för förvaltningsorganisationen kring arenorna

Bakgrund

Eskilstuna Kommunföretag AB har av Eskilstuna kommun (Kommunen), kommunledningskontoret, fått i uppdrag att göra en utredning som ska utgöra underlag för kommunledningskontoret att bedöma konsekvenserna vid en förändrad juridisk struktur för förvaltningsorganisationen för arenorna.

Bolagen Tunavallen Fastighetsförvaltning, Gröndal Stadion 1 och Ekängens Arena Förvaltning drivs i kommanditbolagsform. Konstruktionen stammar från byggperioden. Kommunledningskontoret överväger nu att införliva verksamheterna i kommunen då kommanditbolagen inte har någon funktion och risken ändå är koncentrerad till kommunen. Ett införlivande av verksamheterna i kommanditbolagen skulle dessutom förenkla administrationen av verksamheten, särskilt nu när fastigheterna står inför investeringar.

Ett alternativ till överförande av verksamheten till Kommunen skulle kunna vara en överföring till Eskilstuna Kommunfastigheter AB. (Kfast)

Inför ett beslut i ärendet vill kommunledningskontoret utreda:

- Vilka skattemässiga konsekvenser uppstår?
- Är fastighetsreglering med angränsade fastigheter möjlig?
- Till vilka värden ska bolagen, alternativt fastigheterna överlåtas?
- Hur ska en övergång av bolagen eller fastigheterna hanteras på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt?

Kommanditbolagen

Kommunen bedriver i kommanditbolagsform vissa idrottsanläggningar. Det rör sig om Tunavallen Fastighetsförvaltning KB med fastigheten Nyfors 1:20 (fotbollsarena), Gröndal Stadion 1 KB med fastigheten Gunnarskäl 1:10 (motorsport) samt Ekängens Fastighetsförvaltning KB med fastigheten Östermalm 1:27. Samtliga fastigheter hyrs ut av kommanditbolagen till Kfast som i sin tur fakturerar Kultur och fritidsförvaltningen hyra.

Båda dessa transaktioner är belastade med moms. Kfast fakturerar de olika kommanditbolagen för redovisningstjänster inklusive moms. Kommunen debiterar kommanditbolagen för finansieringskostnader. Kultur och Fritidsförvaltningen sköter all vidareuthyrning (andrahandsuthyrning) av anläggningarna till ideella föreningar, privatpersoner och företag.

Kommanditbolagen ägs fr. o m 2008-02-02 till 90 % av Kommunen, org. nr 212000-0357 (komplementär), och till 10 % av Eskilstuna Kommunföretag AB, org 556531-7293 (kommanditdelägare). Enligt upprättade kommanditbolagsavtal mellan Eskilstuna kommun och Eskilstuna kommunföretag avseende kommanditbolagen ska bl. a vinster tillfalla och förluster belasta kommunen.

Bolagens ekonomiska ställning baserat på årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 ser ut som följer:

Kommanditbolagen 2015	Gröndal	Tunavallen	Ekängen
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utg. För utvecklingsarbeten	3 035 140		
Byggnader och mark	13 240 004	27 027 732	8 673 333
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	16 275 144	27 027 732	8 673 333
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	299 828	686 487	153 302
Summa Tillgångar	16 574 972	27 714 349	8 826 635
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Kapitalbehållning IB	1 000	1 000	1 000
Balanserat resultat	58 660	24301	6 653
Årets resultat	- 34 702	- 26 578	- 15 587
<i>Summa eget kapital</i>	24 958	- 1 277	- 7 934
<i>Summa långfristiga skulder</i>	11 900 000	24 553 331	7 733 332
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 650 014	3 162 295	1 101 237
Summa eget kapital och skulder	16 574 972	27 714 349	8 826 635
Skattemässigt restvärde byggnader	17 032 411	34 347 192	11 084 014

Fastighetsreglering

Vid överlåtelse av fastigheter utgår i normalfallet en stämpelskatt om 4,25 % av försäljningsvärdet s k lagfartsavgift. Motsvarande skattesats för kommunen är 1,5 %. Stämpelskatt uttas inte om överlåtelsen sker genom fastighetsreglering med en närliggande fastighet som köparen äger.

Vid samtal med Magnus Nyström, Eskilstuna kommun, föreligger möjligheter till fastighetsreglering med kommunen som äger fastigheter som gränsar till samtliga här aktuella fastigheter. Så är dock inte fallet när det gäller Eskilstuna Kommunfastigheter AB.

Övervägande skäl talar för att en överföring av fastigheterna bör ske till kommunen.

Avveckling av kommanditbolagen

Vid en avveckling av kommanditbolagen kan fastigheterna antingen överlåtas till kommunen eller till Kfast. Mot bakgrund av möjligheten till fastighetsreglering vid en överföring till kommunen förefaller det vara det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet. En fastighetsreglering är förenad med vissa kostnader. Förrättningen vid Lantmäteriet kan uppskattas kosta ca 30000 kr/ärende.

Avvecklingen sker genom att kommunen förvärvar anläggningstillgångarna i kommanditbolagen till marknadsvärde. Det rör sig om byggnader och mark samt i ett fall om balanserade utgifter för utvecklingsarbeten kopplat till en fastighet.

De här aktuella fastigheterna har ett speciellt användningsområde och hyran är baserad på kostnaden för att driva verksamheten. Som framgår av redovisningen för de tre aktuella bolagen uppstår inga stora vinster utan resultaten varierar runt 0. Syftet med verksamheten är att kommanditbolagen ska få teckning för sina kostnader. Enligt en utredning som PwC har gjort framgår: "För fastighet med kostnadsbaserad hyra och som varaktigt ska användas för nuvarande speciella ändamål är vår bedömning att redovisat värde/hyresgrundande belopp en rimlig approximation av fastighetens värde".

Mot denna bakgrund föreslås att skattemässigt restvärde används som utgångspunkt för vår bedömning av marknadsvärde avseende fastigheterna och i övrigt bokfört värde avseende övriga poster.

Efter att anläggningstillgångarna avyttrats salderas kommanditbolagens balansräkningar och nettot tillfaller

alternativt belastar Eskilstuna kommun i enlighet med kommanditbolagsavtalet. Dock ska Eskilstuna Kommunföretag dessförinnan erhålla belopp motsvarande det nominella värdet på sina andelar, totalt 300 kr.

Transaktionen utöser inga skatteeffekter.

Sammanfattningsvis avvecklas kommanditbolagen genom att:

- Sälja bolagens tillgångar
- Betala bolagens skulder
- Säga upp bolagens avtal
- Avsluta bolagens konton
- Skriftligt skifte som bolagsmännen undertecknar
- Avregistrera bolagen hos bolagsverket
- Underrätta bolagets intressenter om förändringen

Fortsättningsvis kommer verksamheten att bedrivas helt inom kommunen.

Skattekonsekvenser

Ett överförande av ägandet till kommunen, till marknadsvärde kan innebära att det uppstår reavinst/-förluster i kommanditbolagen i de fall det uppstår diskrepanser. Då vi bedömer att skattemässigt restvärde är en rimlig approximation för marknadsvärde bör ingen reavinst uppstå.

Finns det investeringsmoms från investeringar gjorda inom en tidsram om 10 år tillbaka ska dessa jämkas tillbaka alternativt kunna övertas av förvärvaren.

Vid en genomgång av räkenskaper visar att det inte skett någon investering i mark och byggnader sedan kommanditbolagen förvärvades 2008. Den investering som

skett är att år 2015 aktiverades utgifter om 3 035 140 kr avseende balanserade utvecklingsarbeten. Momsen för posten uppgår till 758 785 kr. Posten ska återföras till beskattning och kan därefter belasta kommunkontosystemet, vilket innebär att det inte uppstår någon effekt för kommunen.

Kommanditbolagen är inga skattesubjekt vilket innebär att eventuella skatteeffekter uppstår hos kommunen som inte är ett skattesubjekt.

Efter att överföringen har skett, sker hela verksamheten inom kommunen, som inte är skattesubjekt. Kommunens uthyrning, till ideella föreningar, privatpersoner och företag, kan ske på samma sätt som idag.

HGE 2017-03-02