

Till Styrelsen för Söderenergi

## 8. Utköp av Nykvarns tågterminal

Styrelsen föreslås besluta

- att Söderenergi får i uppdrag att köpa ut Nykvarns tågterminal för maximalt 85 miljoner kronor (83 miljoner kronor plus avgifter) under 2019 av leasgivaren Catena AB (före detta Brinova) i enlighet med villkoren i befintligt optionsavtal samt
- att ge VD i uppdrag att vidta de övriga åtgärder som behövs för att genomföra affären, villkorat till att nödvändiga beslut fattas hos berörda bolag och ägarbolag.



Karin Medin



Magnus Trygg

### Ärendet

Järnvägsterminalen i Nykvarn uppfördes i samband med att Kraftvärmeverket byggdes på Igelstaverket och är en mycket viktig strategisk och central del i Söderenergis bränsleförsörjning. Söderenergi äger inte terminalen utan hyr den via avtal av företaget Catena AB (före detta Brinova) som lät bygga och uppföra den. Terminalen stod klar september 2009.

Avtalet mellan Catena AB och Söderenergi sträcker sig över 20 år (2009-2029). Söderenergi har sedan dess betalat kvartalsvis hyra (amortering och ränta) som grundar sig på Catena ABs ursprungliga investering om ca 127 miljoner kronor.

Till avtalet finns även skrivet ett "Optionsavtal" som reglerar rätten att förvärva Fastigheten. Enligt detta avtal finns det möjlighet till utköp vart femte år (2014, 2019, 2024). Utköpspriset de två första tillfällena 2014 och 2019 (Bokfört värde plus 5 Mkr) är på förhand reglerat i avtalet (myndighetsavgifter tillkommer också). Priset det sista året ska vara det högsta av det bokförda värdet plus 5 miljoner kronor eller fastighetens marknadsvärde (om parterna inte kommer överens om marknadsvärdet inom 20 dagar från påkallandet av Optionen ska den frågan för slutligt avgörande hänskjutas till tre auktoriserade värderingsmän).

Söderenergi har efter ursprungsuppförandet själva investerat ca 25 miljoner kronor i anläggningen. Exempelvis kan nämnas; elektrifiering, asfaltering, murar, belysning, kameraövervakning mm.

Söderenergi ska påkalla förvärv av Fastigheten "Under en period om 30 dagar efter att 10 år förflutit från Tillträdesdagen". Då Söderenergi officiellt tillträdde 2009-10-01 så ska utköpet således påkallas senast 2019-10-31. Detta kommer att ske i god tid och enligt överenskomna principer med motparten.

Priset vid utköp av Terminalen under 2019 uppgår till ca 85 miljoner kronor. Detta består av bokfört restvärde med tillägg om 5 Mkr. Till detta kommer för Söderenergis del även myndighetsavgifter. Inga projektrisker (tid, kvalitet, ekonomi) eller andra verksamhetsrisker existerar utan det är ett rent förvärv.

Resultatmässigt innebär förvärvet att Söderenergi växlar från en årlig hyra om ca 10 miljoner kronor till en årlig avskrivning om 3-5 miljoner kronor och en marginell påverkan på finansnettot. Dessutom tillkommer årlig fastighetsskatt.

Söderenergi är i fortsatt behov av fastigheten i Nykvarn då det under överskådlig tid är en mycket central och strategisk del i bränslelogistiken. Vi ser därför en stor ekonomisk nytta att fortsatt hantera bränsle via terminalen.

Sker inte förvärv under 2019 är nästa fönster 2024. Risken då är överhängande att marknadsvärdet är avsevärt högre än bokfört värde.

Notera att den totala investeringen är större än den del Catena AB lagt ner (ca 127 Mkr) då projektet även finansierades externt via EU, Banverket och Nykvarns Kommun. Till detta kommer även Söderenergis investering initialt och över åren om ca 25 miljoner kronor. Det totala värdet på anläggningen idag överskrider därmed drygt 200 miljoner kronor och ger en indikation om marknadsvärdet.

Vid förvärv av fastigheten blir Söderenergi ägare av fastigheten och har egen rådighet över anläggningen. Inga överskådliga risker är förknippade med förvärvet.

Förvärvet kommer ingå i Söderenergis investeringsbudget 2019. Förvärvet behöver även tas upp för beslut i ägarbolagen.