



Datum  
2019-03-21

Diarienummer  
KS-2019/672.111

Handläggare  
Fredrik Jehrén  
Fredrik.Jehren@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Söderenergis utköp av tågterminal i Nykvarn

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

Söderenergi AB:s utköp av Nykvarns tågterminal av leasegivaren Catena AB (före detta Brinova) godkänns i enlighet med beslutsunderlag som framgår av bilaga 1–4 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2019.

### Sammanfattning

Järnvägsterminalen i Nykvarn är strategiskt viktig för Söderenergis bränsleförsörjning. Söderenergi hyr idag terminalen Catena AB (tidigare Brinova). Söderenergi önskar av ekonomiska skäl köpa fastigheten under 2019.

Enligt uppgift från bolaget föreligger inga projektrisker (tid, kvalitet eller ekonomi) eller verksamhetsrisker. Sker inte förvärv under 2019 är nästa möjlighet 2024 men då till marknadsvärde. Priset vid förvärv under 2019 uppgår till ca 85 mnkr. De nedlagda kostnaderna på anläggningen idag överskrider drygt 200 mnkr och utgör därmed enligt bolaget en indikation på marknadsvärdet på fastigheten. Eftersom det rör sig om ett beslut av större vikt behöver ärendet tillstyrkas av Södertörns Energi AB:s ägarkommuner samt Söderenergis andra ägare Telge AB.

Styrelsen i Södertörns Energi tillstyrkte den 19 februari 2019 Söderenergis utköp av tågterminalen och gav i uppdrag åt VD att inhämta erforderligt godkännande från Botkyrka och Huddinge kommuner efter att affären godkänts av Telge AB. Telge AB fattade 4 mars 2019 beslut om att godkänna utköp av Nykvarns tågterminal. Kommunfullmäktige föreslås godkänna utköp av Nykvarns tågterminal.

### Beskrivning av ärendet

Huddinge, Botkyrka och Södertälje kommuner äger Söderenergi AB, där Huddinge och Botkyrka äger 58% av bolaget genom sitt gemensamma ägarbolag Södertörns Energi AB. Södertälje äger resterande genom sitt ägarbolag Telge AB.

Söderenergi har påkallat ägarbolagen att man av ekonomiska skäl önskar köpa tågterminalen i Nykvarn under 2019. I enlighet med bolagsordningen ska ägarkommunerna ges tillfälle att få ta ställning innan sådana beslut i

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00  
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



verksamheten fattas som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Ett beslut om förvärv av fastighet för bolagets verksamhet av denna omfattning anses vara av principiell beskaffenhet och ska därför underställas kommunfullmäktige.

### *Bakgrund*

Järnvägsterminalen i Nykvarn uppfördes i samband med att Kraftvärmeverket byggdes på Igelstaverket och är en mycket viktig strategisk och central del i Söderenergis bränsleförsörjning. Bolaget äger inte terminalen utan hyr den via avtal av företaget Catena AB (tidigare Brinova) som lät bygga terminalen 2009. Avtalet innehåller en option till rätten att förvärva Fastigheten vart femte år (2014, 2019, 2024). Söderenergi önskar av ekonomiska skäl utlösa optionen och förvärva fastigheten under 2019.

### *Ärendet*

Söderenergi är i fortsatt behov av fastigheten i Nykvarn då det under överskådlig tid är en mycket central och strategisk del i bränslelogistiken. Vid förvärv blir Söderenergi ägare och har egen rådighet över anläggningen.

Nuvarande avtal för tågterminalen sträcker sig över 20 år (2009–2029). Till detta finns ett optionsavtal som reglerar rätten att förvärva fastigheten. Enligt optionsavtalet finns möjlighet till utköp vart femte år (2014, 2019, 2024). De två första tillfällena sker till bokfört värde plus 5 mnkr (tillkommer gör även myndighetsavgifter). Det sista tillfället är priset bestämt till det högsta av bokfört värdet plus 5 mnkr eller fastighetens marknadsvärde. Om parterna då inte enas om marknadsvärdet inom 20 dagar ska frågan hänskjutas till tre auktoriserade värderingsmän för slutligt avgörande.

Priset vid förvärv under 2019 uppgår till ca 85 mnkr. Enligt uppgift från bolaget föreligger inga projektrisker (tid, kvalitet eller ekonomi) eller verksamhetsrisker. Sker inte förvärv under 2019 är nästa möjlighet 2024 men då till marknadsvärde.

Den totala investeringen i anläggningen var ca 127 mnkr. Projektet finansierades, utöver Catena AB:s del, även externt via EU, Banverket och Nykvarns kommun. Dessutom har Söderenergi investerat ca 25 mnkr i anläggningen. De nedlagda kostnaderna på anläggningen idag överskrider därmed drygt 200 mnkr och utgör därmed enligt bolaget en indikation på marknadsvärdet på fastigheten. Risken anses därför uppenbar att marknadsvärdet är avsevärt högre än bokfört värde.

Resultatmässigt innebär förvärvet att en årlig hyra om ca 10 mnkr byts till en årlig avskrivning om 3–5 mnkr samt ett marginellt förändrat finansiellt netto eftersom köpet enligt plan finansieras med egna medel. Dessutom tillkommer årlig fastighetsskatt. Drift och underhåll av anläggningen står Söderenergi för redan idag.

Förvärv av fastigheten ska påkallas senast den 31 oktober 2019 och kommer att ske i god tid enligt överenskomna principer med motparten.

Styrelsen i Södertörns Energi tillstyrkte den 19 februari 2019 Söderenergis utköp av tågterminalen och gav i uppdrag åt VD att inhämta erforderligt godkännande



Datum  
2019-03-21

Diarienummer  
KS-2019/672.111

från Botkyrka och Huddinge kommuner efter att affären godkänts av Telge AB. Telge AB fattade 4 mars 2019 beslut om att godkänna köp av Nykvarns tågterminal.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunfullmäktige föreslås godkänna utköp av Nykvarns tågterminal av leasegivaren Catena AB (före detta Brinova) i enlighet med beslutsunderlag som framgår av bilaga 1–4 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2019.

### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna för Huddinge kommun är begränsade. Av totala köpeskillingen på ca 85 mnkr avser endast 29% Huddinge kommuns andel. Eftersom köpet enligt plan finansieras med egna medel medför det ingen ökad låneskuld men ett marginellt förändrat finansiellt netto för bolaget samt kostnader för fastighetsskatt. Detta kompenseras dock av att hyran på ca 10 mnkr byts mot avskrivning på 3-5 mnkr, en positiv förändring på 5-7 mnkr för bolaget. Drift och underhåll ansvarar Söderenergi för redan idag.

Bengt Svenander  
Tf. kommundirektör

Hans Nyström  
Ekonomidirektör

Fredrik Jehrén  
Koncerncontroller

### **Bilagor**

- Bilaga 1. Beslut Södertörns Energi
- Bilaga 2. Söderenergi Utköp av Nykvarns tågterminal
- Bilaga 3. Flygfoto över terminalen
- Bilaga 4. Situationsplan

### **Beslutet delges**

Södertörns Energi AB  
Söderenergi AB  
Botkyrka kommun  
Södertälje kommun