

Mjölby kommun, Arbetsutskott 2024-11-04

§ 147

Diarienummer: KS/2024:250, KS/2024:81

Godkännande av FAMI's förvärv av fastighet Fall 1:20 i Mantorp

Bakgrund

Det av kommunen helägda bolaget Fastighets AB Mjölby Industribyggnader (FAMI) har inkommit med en begäran om godkännande av förvärv av fastigheten Fall 1:20 i Mantorp. I ägardirektiven till bolaget framgår i kapitel 4.1 att bolaget ska inhämta Kommunfullmäktiges godkännande vid större, strategiska investeringar. Bolagets bedömning är att denna investering är av den karaktären även att investeringsvärdet inte är betydande. Fastigheten är att betrakta som en näringslivsfastighet inom kommunens geografiska område och uppfyller då rekvisiten för bolagets verksamhetsändamål enligt bolagsordningen.

FAMI har genomfört en värdering av fastigheten genom ett oberoende värderingsföretag. Utredningen visar att fastigheten vid en värdering 2023 uppskattades ha ett värde uppgående till 12 mkr. Efter besiktning av fastigheten och dialog med nuvarande säljare har FAMI och säljarna kommit överens om ett pris som bättre speglar nuvarande marknadsvärde med hänsyn tagen till de investeringar som kan komma att behöva göras i fastigheten för att bedriva livsmedelsverksamhet av den karaktär som hyresgästen avser. Det överenskomna priset för fastigheten är 5 mkr. Hyresgästen, Smartare Mat i Sverige AB med främst varumärket Stacky's, har själva ingen erfarenhet av fastighetsägande eller fastighetsförvaltning, därav ställdes frågan till FAMI om intresset att förvärva fastigheten från nuvarande ägare som har för avsikt att sälja. FAMI's styrelse har informerats av Smartare Mat i Sverige AB om deras planer med verksamheten.

FAMI's styrelse beslutade på styrelsemöte 2024-10-30 att ställa sig bakom förslaget från VD om att förvärva fastigheten Fall 1:20 till ett pris på 5mkr och villkorat med att fastighetens kylanläggning ska besiktigas innan köpet går genom.

Sammanfattning

FAMI har för avsikt att köpa fastigheten Fall 1:20. Styrelsen i bolaget har ställt sig positiva till att förvärva fastigheten med villkor om att fastighetens kylanläggning först ska besiktas. Styrelsen ställer sig bakom det föreslagna priset 5mkr för förvärvet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-28

FAMI's underlag för köp av fastighet Fall 1:20

Styrelseprotokoll FAMI 2024-10-30

Bolagsordning FAMI

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta om att godkänna FAMI's förvärv av fastigheten Fall 1:20 i enlighet med styrelsens förslag till beslut att villkora köpet med en slutgiltig besiktning av fastighetens kylanläggning.



§ 147 fortsättning

—

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
FAMI
Akten

Kommunstyrelsens förvaltning

Datum 2024-10-28
Diarienummer KS/2024:250Handläggare
Andreas Capilla
Telefon 010-234 51 35

Kommunstyrelsen

Godkännande av FAMI's förvärv av fastighet Fall 1:20 i Mantorp

Bakgrund

Det av kommunen helägda bolaget Fastighets AB Mjölby Industribyggnader (FAMI) har inkommit med en begäran om godkännande av förvärv av fastigheten Fall 1:20 i Mantorp. I ägardirektiven till bolaget framgår i kapitel 4.1 att bolaget ska inhämta Kommunfullmäktiges godkännande vid större, strategiska investeringar. Bolagets bedömning är att denna investering är av den karaktären även att investeringsvärdet inte är betydande. Fastigheten är att betrakta som en näringslivsfastighet inom kommunens geografiska område och uppfyller då rekvisiten för bolagets verksamhetsändamål enligt bolagsordningen.

FAMI har genomfört en värdering av fastigheten genom ett oberoende värderingsföretag. Utredningen visar att fastigheten vid en värdering 2023 uppskattades ha ett värde uppgående till 12 mkr. Efter besiktning av fastigheten och dialog med nuvarande säljare har FAMI och säljarna kommit överens om ett pris som bättre speglar nuvarande marknadsvärde med hänsyn tagen till de investeringar som kan komma att behöva göras i fastigheten för att bedriva livsmedelsverksamhet av den karaktär som hyresgästen avser. Det överenskomna priset för fastigheten är 5 mkr. Hyresgästen, Smartare Mat i Sverige AB med främst varumärket Stacky's, har själva ingen erfarenhet av fastighetsägande eller fastighetsförvaltning, därav ställdes frågan till FAMI om intresset att förvärva fastigheten från nuvarande ägare som har för avsikt att sälja. FAMI's styrelse har informerats av Smartare Mat i Sverige AB om deras planer med verksamheten.

FAMI's styrelse beslutade på styrelsemöte 2024-10-30 att ställa sig bakom förslaget från VD om att förvärva fastigheten Fall 1:20 till ett pris på 5mkr och villkorat med att fastighetens kylanläggning ska besiktigas innan köpet går genom.

Sammanfattning

FAMI har för avsikt att köpa fastigheten Fall 1:20. Styrelsen i bolaget har ställt sig positiva till att förvärva fastigheten med villkor om att fastighetens kylanläggning först ska besiktigas. Styrelsen ställer sig bakom det föreslagna priset 5mkr för förvärvet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-28
FAMI's underlag för köp av fastighet Fall 1:20
Styrelseprotokoll FAMI 2024-10-30
Bolagsordning FAMI

Tjänsteskrivelse

Datum 2024-10-28
Diarienummer KS/2024:250

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta om att godkänna FAMI's förvärv av fastigheten Fall 1:20 i enlighet med styrelsens förslag till beslut att villkora köpet med en slutgiltig besiktning av fastighetens kylanläggning.

—

Beslutet skickas till
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige
FAMI
Akten

Kommunstyrelsens förvaltning

Andreas Capilla
Kommundirektör

Handläggare
Dag Segrell
010-234 5184

Underlag till KF

Begäran om KF:s godkännande av förvärv av fastigheten Fall 1:20 i Mantorp

Fastighetsaktiebolaget Mjölby Industribyggnader (FAMI) kontaktades tidigare i år av ägarna till Svenska Matfabriken AB (Matfabriken) i Mantorp med frågan om FAMI kan vara intresserad av att förvärva företaget fastighet. Bakgrunden är att ägarna bakom företaget på grund av ålders- och hälsoskäl vill sälja företaget med tillhörande fastighet.

Matfabriken är legotillverkare av diverse livsmedelsprodukter till olika kunder och under olika varumärken.

En av kunderna till Matfabriken är Smartare Mat i Sverige AB med varumärket ”Stacky’s” som marknadsför och säljer vegetarisk mat (se: www.stackys.se).

Smartare Mat i Sverige AB är intresserade av att förvärva verksamheten för att i första hand utveckla sina vegetariska produkter men saknar helt erfarenhet av att förvalta fastigheter. Frågan har därför ställts till FAMI om att gå in och förvärva fastigheten och där Smartare Mat i Sverige AB tar över personal och maskiner tillsammans med själva verksamheten och bli hyresgäst hos FAMI.

VD har lyft frågan till styrelsen i FAMI och representanter bakom varumärket Stacky’s har också informerat styrelsen om sina produkter och utvecklingspotential på ett styrelsemöte. Styrelsen har varit positiv till att FAMI engagerat sig i projektet, dock självklart under förutsättning att förvärvet kan ske på marknadsmässiga villkor och att ett hyresavtal upprättas med hyresgästen på ekonomiskt rimliga villkor och risk.

Under året har FAMI låtit besiktiga fastigheten med avseende på allmän status och med speciellt fokus på ventilation. Vidare tagit del av besiktningsprotokoll etc. Det kan konstateras att fastigheten är behäftad med en underhållsskuld som måste beaktas vid fastställande av köpeskilling. Det är FAMI:s bedömning att en total investering på 8 miljoner kr inkl de investeringsåtgärder som krävs initialt vid övertagandet är en rimlig investering. Det ger också en rimlig kallhyra som Smartare Mat i Sverige AB kan acceptera och som ger FAMI möjlighet att förvalta fastigheten långsiktigt.

Fastighetsaktiebolaget Mjölby Industribyggnader

Kommunens bolag för industrilokaler och näringsliv

Postadress	Besöksadress	Telefon	Internetadress	Bankgironummer
Mjölby kommun FAMI 595 80 MJÖLBY	Burensköldsvägen 11-13	010 234 5000	www.mjolby.se e-postadress dag.segrell@mjolby.se	803-7947

Datum

Diarienummer

2005-04-26

En överenskommelse har nu nåtts mellan Svenska Matfabriken AB och Smartare Mat i Sverige AB om att den senare tar över personal, maskiner och verksamhet i Mantorp. FAMI:s styrelse har ställt sig positiv till ett förvärv av fastigheten baserat på ovanstående ekonomiska villkor.

I enlighet med bolagsordningen skall bolaget bereda kommunfullmäktige i Mjölby kommun att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

FAMI hemställer därför om Kommunfullmäktiges godkännande att genomföra förvärvet av fastigheten Fall 1:20 i Mjölby kommun.

Köpeskilling och initiala investeringar kan ske genom upplåning inom ramen för beslutat investeringsutrymme (KF 20?? §?)

Bolagsordning för Fastighets AB Mjölby Industribyggnader (FAMI)

Godkänt av Kommunfullmäktige: 2024-03-19/§ 18

Beslutat av bolagets stämma: 2024-03-19

Diarienummer: KS/2024:81

Dokumentansvarig nämnd: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig tjänsteperson: Kommundirektör

Vision Policy Strategi Plan

§ 1 Firma

Bolagets firma är Fastighets AB Mjölby Industribyggnader.

§ 2 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Mjölby kommun, Östergötlands län.

§ 3 Verksamhetsföremål

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Mjölby kommun, i enlighet med kommunens ansvar för en tillfredsställande lokalförsörjning, uppföra, förvärva, äga, förvalta, förädla och försälja fastigheter med verksamhets- eller kommersiella ändamål. Bolaget ska agera på konkurrensneutrala villkor och vara ett komplement till befintlig fastighetsmarknad.

§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska i affärsnyttigt syfte tillgodose näringslivets lokalbehov och därigenom främja förutsättningarna för hållbar tillväxt och ökad sysselsättning. Detta ska ske med iakttagelse av kommunallagens lokaliseringsprincip främja fastighetsförsörjningen i Mjölby kommun. Bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Mjölby kommun.

§ 5 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst två miljoner (2 000 000) och högst åtta miljoner (8 000 000) kronor.

§ 6 Antalet aktier

Antalet aktier skall vara lägst 30 000 och högst 120 000.

§ 7 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med lika många suppleanter.

Kommunstyrelsen ska nominera ledamöter och suppleanter samt ordförande och vice ordförande till styrelsen.

Styrelsen utses av kommunfullmäktige i Mjölby kommun för tiden från den årsstämma som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättats intill slutet av den årsstämma som följer närmast efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 8 Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor och en suppleant.

Revisorns och suppleantens uppdrag gäller till slutet av den årsstämma enligt 9 kap 21 § 1 st. aktiebolagslagen som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

§ 9 Lekmannarevisorer

För granskning om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig utses av kommunfullmäktige i Mjölby kommun en lekmannarevisor och en suppleant.

Lekmannarevisorernas och suppleanternas uppdrag gäller till slutet av den årsstämma enligt 9 kap 21 § 1 st. aktiebolagslagen som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter lekmannarevisorsvalet.

§ 10 Räkenskapsår

Kalenderår ska vara bolagets räkenskapsår

§ 11 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten till aktieägarna tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman.

§ 12 Tid för årsstämma

Årsstämma ska hållas senast före april månads utgång

§ 13 Ärenden på årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Godkännande av dagordning
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport
8. Beslut om
 - a) fastställelse av resultat- och balansräkningen
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorerna.
10. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut om val av styrelse jämte suppleanter och lekmannarevisorer jämte suppleanter.
11. Val av revisor och revisorssuppleant.
12. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.



§ 14 Närvarorätt vid bolagsstämma

Varje ledamot av Mjölby kommunfullmäktige äger rätt att närvara vid bolagsstämma och ta del av information om bolagets verksamhet i den mån det inte möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess

§ 15 Fullmäktiges rätt att ta ställning

Bolaget skall bereda kommunfullmäktige i Mjölby kommun att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

§ 16 Insynsrätt

Kommunstyrelsen i Mjölby kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och bokföring samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

§ 17 Ändring av bolagsordningen

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av kommunfullmäktige i Mjölby kommun.



Kommunstyrelsens förvaltning
Kommunstyrelsens Förvaltning
Telefon: 010-234 50 00
E-post: mjolbykommun@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan
& Hemkär