

Handläggare
Malmberg Jan

Datum
2014-10-01

Diarienummer
KSN-2014-0125

Kommunstyrelsen

Ställande av säkerhet för Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB:s ("Bolaget") förpliktelser

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att ställa en säkerhet i form av en proprieborgen om 6 mnkr för Bolagets förpliktelser,

att borgen begränsas till att gälla som längst 12 månader från det att den tecknas, samt

att som säkerhet för borgen ska Bolaget pantförskriva samtliga aktier i Bolaget till förmån för Uppsala kommun.

Ärendet

Bolaget bedriver arbete med att klarlägga förutsättningarna, såväl ekonomiska som tekniska, för uppförande av en arena för multisport och kongresser vid Gränby centrum ("Arenan"). Kommunen har genom avtal med Bolaget överenskommit om att låna ut 15 mnkr som ett förskott på de 150 mnkr som kommunen ska tillskjuta för Arenans uppförande. Utöver kommunen medverkar flera parter i finansieringen av arbetet i Bolaget.

Under tiden fram till det att Bolaget har en fastighet, Arenan, kan Bolaget inte lyfta den ingående moms. Det innebär att momsutläggen som Bolaget gör belastar Bolagets likviditet. För att lösa likviditetsfrågan föreslås att kommunen lämnar Bolaget en borgen med vars hjälp det kan få en checkräkningskredit.

Föredragning

Arbetet i Bolaget ska resultera dels i fastställda handlingar för att kunna starta en byggnation av Arenan dels avtal om finansiering av byggnationen. Om dessa förutsättningar klarläggs kommer Bolaget att ta arbetet vidare till Fas3 (byggnation).

Arbetet i Bolaget finansieras dels i form av kommunens förskott om 15 mnkr, utformat som ett lån, som ska avräknas från på kommunens villkorade tillskott om 150 mnkr dels av externa parter tillskott med upp till 8,3 mnkr.

Kommunens lån löper räntefritt enligt avtal och kan antingen återbetalas, vid avbrutet projekt, fungera som kapitaltillskott för Bolaget, om brister i eget kapital uppstår under Fas2, eller vara del i finansiering av arbetet i Fas3. Återbetalning vid avbrott under Fas2 förutsätter att Bolaget har tillgängliga likvida medel för detta enligt bestämmelserna i Låneavtal, **bilaga**.

För arbetet i Fas2 har Bolaget beräknat omfattningen av de aktiviteter som ska genomföras och den totala finansieringen om upp till 23,3 mnkr har därvid bedömts som tillräcklig. Vid denna beräkning utgick Bolaget från att den moms som Bolaget betalar på sina fakturor skulle kunna återföras från skattemyndigheten. Bolaget har dock för närvarande ingen verksamhet som kan debiteras på annan part eller fastighet som kan registreras för frivilligt momsinträde. Det innebär att den moms Bolaget betalar kommer att belasta Bolagets likviditet. När Bolaget i Fas3 förvärvar en fastighet kan inbetald moms återvinnas varför det endast är en fråga om tillfällig likviditet för Bolaget.

För att överbrygga denna tillfälliga likviditetsbelastning under Fas2 föreslås att kommunen lämnar Bolaget en borgen med vars stöd Bolaget kan få en checkräkningskredit. Då kommunen dels bundit sig för att delfinansiera uppförandet av Arenan dels avtalat om att teckna hyreskontrakt i Arenan, för att Arenan ska fullgöra funktionen att bereda barn- och ungdomsidrotten tillgång till lokaler, är Arenan att betrakta som en del i den infrastruktur en kommun kan ansvara för.

Det ovanstående innebär att det första villkoret som finns i kommunens fastställda borgensprinciper är uppfyllt. Enligt borgensprinciperna ska vidare finnas en säkerhet för den borgen som kommunen tecknar. Här föreslås att Bolaget ska pantförskriva samtliga aktier i Bolaget till förmån för kommunen. Genom denna pantförskrivning kommer kommunen att få tillgång till samtliga handlingar som Bolaget producerat i Fas2.

Näringsdepartementet kommer att underrättas om detta beslut i enlighet med kommissionens beslut den 5 maj 2013.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att ta ut en årlig borgensavgift om 0,5 procent på det belopp som borgen omfattar. I detta fall betyder det ett belopp om 30 000 kr per tolv månader.

I det fall Bolaget inte får projektet vidare till Fas3 innebär en borgen att kommunen kan behöva ersätta den bank som står för checkkrediten med det belopp som utnyttjas av de sex mnkr som borgen maximalt omfattar.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Jan Malmberg
Tf chef för kommunledningskontoret

UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
Bilaga	
Ink.	2014 -02- 07
Diarier.	KSN-2014-0125
	05 Arkbil. 5

DETTA LÅNEAVTAL (detta "Avtal") är träffat 2014-01-16 mellan:

- (1) **Uppsala kommun**, organisationsnummer 212000-3005, ("**Kommunen**"); och
- (2) **Goldcup 9412 AB, under namnändring till Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB**, organisationsnummer 556955-6540 ("**Fastighetsbolaget**").

Kommunen och Fastighetsbolaget benämns gemensamt "Parterna" och enskilt "Part" i detta Avtal.

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen och Uppsala Arena 2010 AB, org.nr. 556709-1649 ("**Arenabolaget**") har tecknat ett samarbetsavtal ("**Samarbetsavtalet**") avseende uppförande m.m. av en multiarena i Gränby i Uppsala ("**Projektet**").
- 1.2 Projektet har delats in i faser som på sätt som framgår av Samarbetsavtalet. I korthet kan faserna beskrivas på följande vis; *Fas 1* avser tiden från att den tidigare undertecknade avsiktsförklaringen mellan Kommunen och Arenabolaget godkännts av EU-kommissionen fram till dess att Kommunens beslut att godkänna Samarbetsavtalet vunnit laga kraft, *Fas 2* avser tiden från att Kommunens beslut att godkänna Samarbetsavtalet har vunnit laga kraft fram till byggstart av Arenan och *Fas 3* avser Arenans uppförande från byggstart av Arenan till färdigställande av Arenan.
- 1.3 Goldcup 9412 Projektet befinner sig för närvarande i inledningen av *Fas 2*. *Fas 2* ska genomföras av Fastighetsbolaget. Fastighetsbolaget är ett helägt dotterbolag till Goldcup 9412 AB, under namnändring till Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, org.nr 556955-6557 ("**Holdingbolaget**"), som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Arenabolaget.
- 1.4 *Fas 2* finansieras av Kommunen genom lån med 15 000 000 kronor och av privata investerare genom lån med 3 000 000 kronor jämte 2 300 000 kronor i "buffert", samt därtill genom en annan finansieringsform från privat part med ytterligare 3 000 000 kronor.
- 1.5 En förutsättning för att *Fas 3* ska inledas, är att Fastighetsbolaget har ingått bindande avtal med privata investerare om finansiering avseende Arenans uppförande om minst sexhundramiljoner (600 000 000) kronor.
- 1.6 När finansiering säkerställts enligt punkten 1.5 ovan kommer Kommunen att tillskjuta totalt etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kronor till Fastighetsbolaget. Lånet, som Kommunen lämnar enligt detta Avtal, ska avräknas från nämnda tillskott i Fastighetsbolaget.

2. LÅN OCH UTBETALNING

- 2.1 På de villkor som anges i detta Avtal förbinder sig Kommunen att låna ut femton miljoner (15 000 000) kronor till Fastighetsbolaget ("**Lånet**").
- 2.2 Utbetalning av hela eller delar Lånet ska ske senast 25 januari 2014
- 2.3 Ingen ränta ska utgå på beloppet.
- 2.4 Återbetalningen av Lånet är villkorad på sätt som anges i detta Avtal.

CAV

3. OMVANDLING TILL KAPITALTILLSKOTT

- 3.1 Om Fastighetsbolagets egna kapital beräknat enligt reglerna för upprättande av särskild balansräkning enligt 25 kap 14 § aktiebolagslagen – s.k. kontrollbalansräkning – vid något tillfälle riskerar att understiga hälften av det registrerade aktiekapitalet ska Kommunen göra ett så stort tillskott till Fastighetsbolaget, som krävs för att det egna kapitalet inte ska understiga det registrerade aktiekapitalet. Det villkorade tillskottet ska ske genom att Kommunen i motsvarande mån avstår från återbetalning av Lånet. Det villkorade tillskottet ska ske automatiskt och bekräftas skriftligen i efterhand på begäran av Fastighetsbolaget.
- 3.2 Kommunen ska äga rätt att erhålla återbetalning av tillskjutet belopp enligt 3.1 ovan (i) ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning under förutsättning att sådan betalning inte står i strid med aktiebolagslagens regler om värdeöverföring eller mot god affärssed; eller (ii) om disponibla vinstmedel skulle saknas, endast vid Fastighetsbolagets likvidation och då först sedan alla fordringsägare fått full betalning men innan aktieägare i denna deras egenskap fått ut något. Återbetalning av hela eller delar av tillskjutet belopp ska äga rum så snart det är praktiskt möjligt efter det att disponibla vinstmedel finns tillgängliga. Detta villkor om återbetalning uppställs dock inte i förhållande till Fastighetsbolaget utan endast gentemot aktieägarna i Fastighetsbolaget.
- 3.3 När Projektet går in i Fas 3 ska Kommunen omvandla vad som kvarstår av Lånet till ett tillskott till Fastighetsbolaget, eller det bolag som Fastighetsbolaget anvisar. En särskild handling ska då upprättas som reglerar detta och även anger hur kvarvarande del av det villkorade tillskottet enligt punkten 3.2 ovan ska hanteras.

4. AVBRYTANDE AV PROJEKTET

- 4.1 Lånet ska förfalla till omedelbar betalning för det fall Fastighetsbolaget beslutar att avbryta Projektet ("Avbrytandebeslut"). Ett eventuellt Avbrytandebeslut ska meddelas Kommunen snarast.
- 4.2 Om ett Avbrytandebeslut fattas ska Kommunen på Fastighetsbolagets begäran helt eller delvis efterge sin rätt till återbetalning av Lånet, varvid Fastighetsbolaget endast ska återbetala den del av Lånet som vid tidpunkten för Avbrytandebeslutet motsvarar Kommunens andel (enligt definitionen nedan) av eventuellt kvarstående medel i Fastighetsbolagets kassa och bank, efter slutlig reglering av Fastighetsbolagets kortfristiga skulder och avvecklingskostnader samt efter full återbetalning av den så kallade "buffert" som privata investerare må ha betalat till Holdingbolaget. Med begreppet "Kommunens andel" avses Lånets andel av den totala investeringen (exklusive så kallad "buffert") som Kommunen och privata investerare har gjort i Fastighetsbolaget och Holdingbolaget avseende Fas 2.
- 4.3 Återbetalning ska ske så snart som möjligt efter det att ett Avbrytandebeslut har fattats.

5. OPTION

Efter att kassa och banktillgodohavanden har skiftats enligt punkten 4.2 ovan ska Kommunen ha rätt att från Arenabolaget, eller den som vid aktuell tidpunkt äger Holdingbolaget, förvärva samtliga aktier i Holdingbolaget till kvotvärde.

6. VILLKOR FÖR LÅNETS ANVÄNDNING

- 6.1 Fastighetsbolaget ska använda Lånet till kostnader för arbete med byggprojekt, avtal/finansiering/struktur, samt projektkostnader. Lånet får vidare användas till eventuella avvecklingskostnader till följd av ett Avbrytandebeslut.
- 6.2 Kommunen äger, enligt kommunfullmäktiges beslut den 10 och 11 juni 2013 och enligt EU-kommissionens krav, rätt till full insyn i Projektet.

7. ÖVRIGT

Meddelanden

- 7.1 Alla meddelanden och annan kommunikation i anledning av detta Avtal ska anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via telefax eller e-mail under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits;
- (iii) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, två Bankdagar efter postandet;

eller till sådan annan adress eller sådant annat telefaxnummer som ska ha meddelats (i enlighet med denna punkt) den andra parten, och i varje fall adresserat som följer:

Till Kommunen:

Uppsala kommun

Kommunledningskontoret

Att: Jan Malmberg

753 75 Uppsala

E-mail: jan.malmberg@ uppsala.se

Till Fastighetsbolaget:

Goldcup 9412 unä Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB

Att: Lars Svensson

c/o Agentax - Ekonomerna

Box 1044

751 40 Uppsala

E-mail: lars.svensson@shbygg.se

Ändringar och tillägg

- 7.2 Ändringar i eller tillägg till detta Avtal är endast giltiga om de upprättats skriftligen och undertecknats av båda Parter.

145

Överlåtelse

- 7.3 Ingen Part ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter hänförliga till detta Avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande därtill.

Ogiltighet

- 7.4 Skulle någon bestämmelse eller del därav i detta Avtal befinnas vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. Istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av prestation enligt Avtalet, skälig jämkning av Avtalet ske.

Tillämplig lag

- 7.5 För detta Avtal gäller svensk lag.

Detta Avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt.

Uppsala den 16 januari 2014

Uppsala den 16 januari 2014

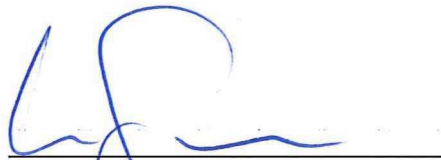
UPPSALA KOMMUN

GOLDCUP 9412 AB UNÄ

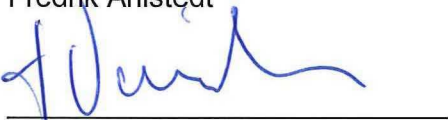
**UPPSALA FASTIGHETSPROJEKT
FAS 2 AB**



Fredrik Ahlstedt



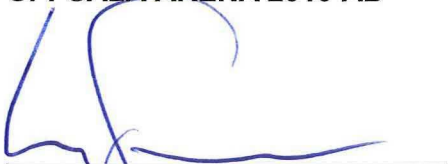
Lars Svensson



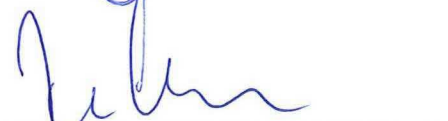
Joachim Danielsson

Avtalet biträds av undertecknat bolag såvitt avser punkterna 3 och 5.

UPPSALA ARENA 2010 AB



Lars Svensson



Jan Karlsson