

Härnösands kommuns revisorer

Till
Styrelsens för Invest i Härnösand AB
Kommunstyrelsen

För kännedom:
Kommunfullmäktige

2023-10-05

Förstudie – Invest i Härnösand AB förvärv av bolag

KPMG har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en förstudie av Invest i Härnösand ABs förvärv av bolag, d v s Skeppet 5&6 AB. Uppdraget ingick i revisionsplanen för år 2023.

Utifrån förstudien önskar revisionen svar på följande frågor:

- Vad är syftet med att förvärven av de paketerade fastigheterna görs av Invest AB? Revisorerna önskar få frågan belyst utifrån att det finns annat bolag i koncernen med syfte att äga fastigheter.
- Revisionen bedömer utifrån förstudien att det i beslutsunderlagen saknas många väsentliga uppgifter såsom
 - Framtida planen för fastigheterna inklusive vad detta innebär för såväl bolaget som för kommunen som helhet
Kommer borgensåtagandet vara tillräckligt? Hur ser kalkylen ut för investeringen?
Vilken prioritering av kommunens inklusive bolagens investeringar har gjorts utifrån att likvida medel och låneutrymmet i kommunkoncernen har minskat?
 - Beskrivning av risker förknippade med köpet

Sammantaget bedömer revisionen att det sammantagna beslutsunderlaget inte är tillräckligt.

Revisionen vill också uppmärksamma avsnitt 3.5 angående avsaknad av revisor. Vi anser att för att säkerställa ägare och andra som har intresse i bolaget (inte minst medborgare) att revisorer, såväl auktoriserade revisorer som lekmannarevisorer ska utses. Vad gäller lekmannarevisor hänvisar vi också till kommunallagen 10 kap 3 § p 5.

Revisionen önskar att styrelsen för Invest AB och kommunstyrelsen lämnar svar på ovanstående frågor senast den 11 december 2023.

Svaret skickas till Lena Medin, KPMG (mailadress lena.medin@kpmg.se) för vidarebefordran till revisorerna.

För Härnösands kommuns revisorer

Anders Gäfvert
Ordförande

Lars Norberg
Vice ordförande

Sam Möller
2:a vice ordförande

Sven-Arne Staflund
Lekmannarevisor i Invest Härnösand AB



Förstudie – Invest i Härnösand AB förvärv av bolag

Rapport

Härnösands kommun

KPMG AB

2023-10-05

Antal sidor 11



Härnösands kommun
Förstudie - Invest i Härnösand AB förvärv av bolag

2023-10-05

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	4
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	5
3	Resultat av granskningen	6
3.1	Ägardirektiv	6
3.2	Risکانالys	7
3.3	Finansiering	9
3.4	Kontraktshandlingar	10
3.5	Övrigt	10



Härnösands kommun

Förstudie - Invest i Härnösand AB förvärv av bolag

2023-10-05

1 Sammanfattning

KPMG har av lekmannarevisorerna i Invest i Härnösand AB (fortsättningsvis Invest) fått i uppdrag att göra en förstudie avseende bolagets förvärv av Skeppet 5&6 AB (Goldcup 32510 AB). Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023.

Syftet med förstudien är att inhämta underlag för köpet. En förstudie omfattar inte några formella bedömningar eller rekommendationer.

Vi konstaterar att det varken av bolagsordning eller av ägardirektiv för Invest framgår att bolaget ska äga fastigheter (direkt eller indirekt) eller ytterligare dotterbolag. Enligt uppgift kommer bolagsordningen att ändras och ägardirektiven inklusive för det förvärvade bolaget att ses över.

Det finns ingen riskanalys upprättad inför köpet av de paketerade fastigheterna. Enligt handlingarna står köparen för bland annat miljöriskerna.

Det har i vår förstudie inte framkommit någon plan för den långsiktiga finansieringen, varken för bolaget eller kommunkoncernen. Det finns i de dokument vi har tagit del av inga beräkningsunderlag för behovet och storleken för borgensåtagandet.

2 Bakgrund

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

KPMG har av lekmannarevisorerna i Invest i Härnösand AB (fortsättningsvis Invest) fått i uppdrag att göra en förstudie avseende bolagets förvärv av Skeppet 5&6 AB f d Goldcup 32510 AB). Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023.

Invest i Härnösand AB har gjort en hemställan till kommunstyrelsen om att förvärva ovanstående bolag med fastigheterna Härnösand Skeppet 5 och Härnösand Skeppet 6. Kommunfullmäktige godkände köpet vid sammanträdet i februari 2023¹.

Förstudien syftar till att inhämta underlag för köpet såsom:

- Finns det i ägardirektiven angivet att Invest i Härnösand AB ska äga fastigheter?
- Av bolaget upprättad riskanalys inför köpet?
- Av bolaget upprättat underlag för att säkerställa finansiering för att klara ett långsiktig ägande?
- Kontraktshandlingar, besiktningsprotokoll och andra handlingar som upprättats vid köpet.
- Kommunstyrelsens bedömning av hur lånet ska finansieras samt underlag för prissättningen (räntan) på lånet?

Detta är en förstudie vilket innebär att resultatet ställs samman i en kortfattad rapport. Vi gör inte heller några formella bedömningar eller lämnar några rekommendationer. Förstudien har inte omfattat någon juridisk, skattemässig eller redovisningsmässig granskning.

Förstudien avser styrelsen i Invest i Härnösand AB samt kommunstyrelsen vad gäller finansiering och beslutsunderlag.

2.2 Revisionskriterier

Förstudien utgår från nedanstående revisionskriterier:

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Tillämpbara interna regelverk och policys.

¹ 2023-02-27 § 11



Härnösands kommun

Förstudie - Invest i Härnösand AB förvärv av bolag

2023-10-05

2.3 Metod

Förstudien har genomförts genom:

— Dokumentstudier av

- Bolagsordning och ägardirektiv för Invest i Härnösand AB
- Styrelseprotokoll
- Överlåtelseavtal avseende bolaget
- Värdeutlåtande
- Hyresavtal för fastighetsbeteckning Skeppet 5 och 6
- Protokoll från kommunfullmäktige

— Avstämning via mail med VD för bolagen

Rapporten är faktakontrollerad av VD för bolagen. Även kommunstyrelsens ordförande och kommunens ekonomichef har fått ta del av förstudien i samband med faktakontrollen.

3 Resultat

3.1 Ägardirektiv

Av bolagsordningen² för Invest framgår att föremålet för verksamheten är att för Härnösands kommuns räkning initiera och stödja utvecklingsprojekt.

Av ägardirektivet 2020 - 2023³ framgår att bolaget inte får bedriva verksamhet som inte är förenligt med bolagsordning. Bolaget får inte heller bedriva verksamhet som inte är förenligt med den kommunala kompetensen.

Bolagets uppgift är enligt ägardirektivet:

Verka för att näringslivet utvecklas i Härnösands kommun. Det sker genom att initiera och stödja utvecklingsprojekt i linje med kommunens vision och de kommungemensamma mål som kommunalfullmäktige fastställt.

Kommunfullmäktige har godkänt att Invest förvärvar bolaget Skeppet 5&6 AB som dotterbolag⁴. Kommunstyrelsen har i samband med det beslutet fått i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ägardirektiv för Skeppet 5&6 AB. Av beslutet framgår att syftet är att förvärva fastigheterna Härnösand Skeppet 5 och Härnösand Skeppet 6 som är bebyggda med industrilokal. Förvärvet innebär att det är möjligt att få till ett sammanhängande bostadskvarter.

Av beslutet från kommunfullmäktige framgår att bildandet och förvärvet av dotterbolaget ligger i linje med Invests verksamhet. I det sammanhanget nämns ägardirektivets uppgift enligt ovan. Vidare framgår att det ska ske genom att initiera och stödja utvecklingsprojekt i linje med kommunens vision och de kommungemensamma mål som kommunfullmäktige fastställt.

Vi noterar att i den affärsplan⁵ som Invest styrelse beslutat om framgår att äga, förvalta och utveckla fastigheter kan vara ett sätt att arbeta med uppdraget utveckling i Härnösand. Vidare framgår att bolaget löpande under planperioden kommer att både förvärva och avyttra strategiska fastigheter. Av affärsplanen framgår att bolagets nya riktning kommer att kräva nya ägardirektiv.

Enligt uppgift från VD kommer bolagsordningen för Invest att ändras och att det pågår en översyn av ägardirektiven. Vid tidpunkten för vår granskning finns inte heller några ägardirektiv för Skeppet 5&6 AB, vilka enligt uppgift ska tas fram i samband med moderbolagets ägardirektiv.

² Reviderad 2012-10

³ Kommunfullmäktige 2020-06-15

⁴ Kommunfullmäktige 2023-02-27

⁵ Styrelsen i Invest Härnösand AB 2023-04-03

3.1.1 Kommentar

Varken i bolagsordning eller i ägardirektiv framgår att bolagets ändamål är äga aktier i dotterbolag eller att äga fastigheter (direkt eller indirekt). I ägardirektivet för Invest ingår enbart uppdrag som ägare för Technichus i Mittsverige AB samt Härnösands Näringsliv AB.

Kommunfullmäktiges beslut att godkänna förvärvet motiveras utifrån bolagets uppgift enligt ägardirektivet. Någon motivering till kopplingen mellan ägardirektivet och förvärvet av fastigheterna framgår inte av beslutet.

Som framgår ovan är vid tidpunkten för vår förstudie varken bolagsordning eller ägardirektiv uppdaterade för Invest och det saknas ägardirektiv för Skeppet 5&6 AB.

3.2 Riskanalys

Vi har i samband med att beslut om köp av de aktuella fastigheterna paketerade i det nya bolaget inte sett att det finns någon riskanalys, varken ekonomisk eller avseende övriga risker.

Ett värdeutlåtande⁶ av fastigheten ligger till grund för köpet. Syftet med utlåtandet är enligt dokumentet att uppskatta objektets marknadsvärde samt som underlag för strategiska beslut. Av värdeutlåtandet framgår att marknadsvärdet är 4 050 tkr.

Av värdeutredningen framgår att den inte omfattar någon miljöutredning. Det framgår vidare att skulle föroreningar konstateras krävs en justering av värdebedömningen samt en ansvarsutredning för att klargöra vem som i sådant fall har saneringsansvaret för marken. Värderingen förutsätter också att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Det förutsätts också att det inte finns några miljöskulder i mark eller byggnader.

Enligt avtalet lämnar säljaren vissa garantier bl a gällande bolagets ekonomi per tillträdesdagen och bolagets verksamhet och åtaganden. Säljaren garanterar också att bolaget äger de aktuella fastigheterna samt att bolaget inte har några obetalda skatter och avgifter. Enligt avtalet säljs bolaget med dess fastigheter i befintligt skick vilket innebär att eventuella garantier utgår. Det framgår också att köparen är väl medveten om markområdet och dess miljö och köper bolaget även i det avseendet i befintligt skick.

Någon besiktning har inte genomförts med motiveringen att byggnaderna på sikt ska rivas.

⁶ Mäklarhuset 2022-11-15

2023-10-05

VD är enligt uppgift medveten om att det historiskt sett har bedrivits verksamhet i dessa kvarter och att det kan finnas risk för föroreningar. I samband med att den tidigare bensinstationen demonterades har det utförts en begränsad schaktning på uppdrag av drivmedelsföretaget enligt saneringsplan daterad 2004-08-10. Av slutrapporten⁷ framgår

”Jordprovtagningen efter utförd schaktning visar att föroreningen på (manuellt inskriven kommentar *del av*) fastigheten är borttagen.

MB Envirotech anser att det uppnådda resultatet är förenligt med den planerade markanvändningen för området. Mark och vatten inom området uppfyller kraven för minde känslig markanvändning.”

Beslutsunderlaget behandlar inte eventuella miljörisker eller de åtgärder som har vidtagits.

Vi noterar att det finns en latent skatteskuld som ingår i det förvärvade bolaget. Enligt bolagets VD kan den aktualiseras vid en överlåtelse av fastigheten vid en direkt försäljning. Vi har inte fått några uppgifter om skuldens storlek. Enligt uppgift har ingen extern part utrett frågan.

3.2.1 Kommentar

Det finns ingen formell riskanalys och enligt avtalet sker köpet i befintligt skick. Det saknas uppgifter om vilka åtgärder som vidtagits för att minska riskerna och vilken bedömning som görs av eventuella kvarstående risker i beslutsunderlaget.

Såsom framgår av avgränsningen ingår inte någon skattemässig bedömning. Upplysningsvis skulle dock den latent skatteskulden kunna påverka affären om skattelagstiftningen för aktieöverlåtelser förändras samt vid direkt överlåtelse av fastigheten.

⁷ Daterad 2005-05-09 (ej undertecknad)

3.3 Finansiering

Bolaget förvärvas enligt avtalet till ett pris om 4 150 tkr. Enligt kommunfullmäktiges beslut finansieras köpet med ett kortfristigt lån från Härnösands kommun. Av ärendets beskrivning framgår att lånet uppgår till 4,2 mnkr och löper till 2023-06-30 och är räntefritt samt att lånet därefter ska omförhandlas.

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2023⁸ att ge Invest ett aktieägartillskott på 4,2 mnkr för att öka och säkerställa likviditeten inför framtida förvärv och utveckling av fastighetsaffärer och fastighetsutveckling. Aktieägartillskottet som enligt underlag är villkorat har enligt uppgift ersatt det tidigare lånet på samma belopp. I beslutet framgår att aktieägartillskottet påverkar likviditeten hos kommunen och hos bolaget. Enligt ekonomichefen har kommunen inte tagit något lån för att finansiera det tidigare korta lånet som nu är omvandlat till aktieägartillskott.

Enligt Invest affärsplan behövs ett lånetak om 10 mnkr för att kunna genomföra strategiska fastighetsaffärer och fastighetsutveckling. Fullmäktige beviljade i september 2023 Invest ett borgenstak om 10 mnkr⁹. Det framgår av beslut att avsikten är att förvärva mark och skapa utrymme för kommande utveckling. Av handlingarna framgår inte närmare t ex hur mycket mark som ska förvärvas och vad den ska användas till.

I affärsplanen för Invest finns följande ekonomiska analys som enligt uppgift enbart är för moderbolaget. Någon budget för koncernen som helhet eller närmare uppgifter om dotterbolagens ekonomi finns inte i affärsplanen.

	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Omsättning	320 tkr	650 tkr	750 tkr	800 tkr
Resultat	0	0	0	0

Tabell – Resultatet 2023–2026 före bokslutsdispositioner och skatt, tkr, en decimal.

Skeppet 5&6 AB har tecknat ett hyresavtal från 2023-07-01 med en hyresgäst för hela lokalytan (407 m²) med en årshyra om 324 tkr. Hyresgästen står för samtliga driftskostnader samt betalar kostnaden för fastighetsskatt. Avtalet har en uppsägningstid om 6 månader.

⁸ Kommunfullmäktige 2023-05-22 § 76

⁹ Kommunfullmäktige 2023-09-25 § 127

2023-10-05

I avtalet ingår en överenskommelse om att hyresrätten inte omfattas av besittningsskyddet enligt jordabalken¹⁰ om uppsägning sker på grund av att huset ska rivras/undergå större ombyggnad eller att hyresvärden ska bedriva annan verksamhet i lokalen. Överenskommelsen är enligt avtalet giltigt i fem år från tillträdesdagen. Överenskommelsen om att besittningsskyddet inte ska gälla är enligt uppgift ännu inte godkänd av hyresnämnden. Enligt VD innebär hyresavtalet att Skeppet 5&6 AB inte kommer att ha några kostnader för fastigheten.

3.3.1 Kommentar

Det har i vår förstudie inte framkommit någon närmare plan för hur den långsiktiga finansieringen ska användas, varken för bolaget eller kommunkoncernen. Det finns i de dokument vi har tagit del av inga beräkningsunderlag för behovet och storleken för borgensåtagandet.

3.4 Kontraktshandlingar

I uppdraget ingår att inhämta kontraktshandlingarna mm för köpet. De som vi har tagit del av är följande:

- Överlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Goldcup 32510 AB org nr 559417-4525 under namnändring till Skeppet 5&6 AB med tillhörande bilaga för köpeskillingsberäkning

Därutöver finns ett värdeutlåtande men vi tolkar att det inte ingår i kontraktshandlingarna.

3.5 Övrigt

Vi noterar att bolaget vari fastigheterna är paketerade bildades 2022-12-19 och registrerades vid Bolagsverket 2023-01-11. Bolaget är registrerat för moms från 2023-06-01 och F-skatt från 2023-06-28.

Sedan 22 juni 2023 består styrelsen och firmatecknare av representanter med koppling till Härnösands kommun. Tillträdesdag enligt avtalet är 14 dagar efter kommunfullmäktiges beslut d v s 13 mars 2023. Enligt uppgift från VD skedde överlåtelsen i början av april. Fördröjningen med registreringen beror enligt uppgift på problem att få in samtliga signaturer och ett dödsfall samt i övrigt handläggningstid hos bolagsverket.

¹⁰ 12 kap 57 – 60 §§



Härnösands kommun

Förstudie - Invest i Härnösand AB förvärv av bolag

2023-10-05

3.5.1 Kommentar

Bolaget har vid tidpunkten för vår förstudie ingen registrerad auktoriserad revisor eller lekmannarevisor. Även om det inte finns krav på auktoriserad revisor för bolaget ger en sådan granskning ägare och andra som har ett intresse i bolaget insyn i bolaget bl a om det följer lagstadgade krav och regler. Krav på lekmannarevisor finns i 10 kap 3 § p 5 i kommunallagen.

Datum som ovan

KPMG AB

Lena Medin

Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.