



Datum

2020-12-04

Vår referens

Lars Brinte

Förvaltare

Lars.Brinte@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### Nedskrivning av anläggningstillgångar på fastigheten Terminalen 3 TN-2020-3666

#### Sammanfattning

Kommunen förvärvade bland annat fastigheten Terminalen 3 i ett bytesavtal med Catena 2016. Terminalen 3 uppläts till CMP och ingår nu i deras nyttjanderättsavtal. CMP har kommit in med en förfrågan att riva terminalbyggnaden på fastigheten och iordningsställa marken för hamnändamål vilket stämmer väl med de planer på förflyttning av hamnområdet norrut som kommer till uttryck i det nyligen tecknade tilläggsavtal som reglerar ytorna för CMP:s nyttjanderättsområde. Flytten av hamnområdet norrut är en del i att möjliggöra den stadsutveckling som uttrycks i fördjupad översiktsplan för Nyhamnen. För att möjliggöra utvecklingsplanerna behöver anläggningstillgångarna gällande terminalbyggnaden skrivas ner. Nedskrivningbehovet är även motiverat utifrån gällande redovisningsregler då servicepotentialen på terminalbyggnaden nu bedöms som minimal. För tillgångar som inte längre kan användas för sitt ursprungliga ändamål ska återvinningsvärdet fastställas till det lägsta av redovisat värde och anpassat användningsvärde.

#### Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att skriva ner anläggningstillgångar om 58 799 tkr för terminalbyggnaden inom fastigheten Terminalen 3.

#### Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 201215 Nedskrivning av anläggningstillgångar på fastigheten Terminalen 3

#### Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2020-12-15

#### Ärendet

CMP har kommit in med en förfrågan om att riva terminalbyggnaden på fastigheten Terminalen 3 och återställa marken. Anledningen är att man vill få en mer effektiv yta till hamnfunktioner och för att möjliggöra hamnens utveckling norr om Terminalgatan. Detta stämmer väl med de planer på förflyttning av hamnområdet norrut som kommer till uttryck i det nyligen tecknade tilläggsavtal som reglerar ytorna för CMP:s nyttjanderättsområde. Flytten av hamnområdet norrut är en del i att möjliggöra den stadsutveckling som uttrycks i fördjupad översiktsplan för

Nyhamnen.

Ett objektgodkännande kommer att anmälas till tekniska nämnden under 2021 gällande rivning av terminalbyggnad och återställande av marken. Byggnaden kommer att rivas så snart ett finansieringsavtal mellan kommunen och CMP är upprättat gällande rivning och återställningskostnaderna. För att möjliggöra utvecklingsplanerna krävs en nedskrivning av anläggningskostnader i Terminalen 3 med 85 procent, 58 799 000 kr, vilket motsvarar värdet av terminalbyggnaden på fastigheten.

Nedskrivningbehovet är även motiverat utifrån gällande redovisningsregler då servicepotentialen på terminalbyggnaden nu bedöms som minimal. För tillgångar som inte längre kan användas för sitt ursprungliga ändamål ska återvinningsvärdet fastställas till det lägsta av redovisat värde och anpassat användningsvärde.

### **Bakgrunden till nedskrivningen:**

Fastigheten Terminalen 3 är 108 978 m<sup>2</sup> och är bebyggd med en terminalbyggnad på 25 000 m<sup>2</sup> och en kontorsbyggnad på 50 000 m<sup>2</sup> BTA. Fastigheten förvärvades 2016 i en bytesaffär med Catena och ingår i CMP:s nyttjanderättsavtal enligt tilläggsavtal I till nyttjanderättsavtalet.

I samband med tilläggsavtal II till nyttjanderättsavtalet tecknades även ett arrendeavtal (2020) för ytorna söder om Terminalgatan som idag nyttjas av CMP för bland annat biluppställning. Avtalet innebär att ytorna ska återgå till kommunen från och med 2028 för att på så sätt möjliggöra utbyggnaden av Nyhamnen i enlighet med den fördjupade översiktsplan som är antagen. För att säkerställa riksintresset hamn som gränsar till området för FÖP Nyhamnen behöver nya kajer tillskapas och ytorna norr om Terminalgatan effektiviseras så att hamnverksamheten fortsatt kan bedrivas och utvecklas.

CMP har gjort en utredning om hur ytorna norr om Terminalgatan kan användas för framtida hamndrift och tittat särskilt på terminalbyggnaden inom fastigheten Terminalen 3.

Terminalbyggnaden är en omodern logistikbyggnad som CMP har försökt hyra ut sedan 2016 genom egen regi och genom anlita mäklare utan resultat.

CMP anlidade en konsult för att utreda den mest effektiva användningen av fastigheten varvid följande scenario rangordnas:

- 1 Riva byggnad och återställa marken.
- 2 Hyra ut byggnaden med minsta möjliga investering.
- 3 Modernisera byggnaden
- 4 Rivning av byggnad och uppförande av nya logistikfastigheter efter signerade hyresavtal.

Det mest kostnadseffektiva är alternativ 1. Riva byggnaden och återställa marken. Alternativ 2 förkastades på grund av minst kostnadseffektiva. Även alternativ 3 förkastades på grund av att upprustningskostnaden. Alternativ 4 går att genomföra även om alternativ 1 genomförs.

Av de undersökta alternativen bedömdes lösningen i alternativ 1 ”Rivning av befintlig terminalbyggnad och iordningställa frigjord yta till hamnverksamhet” som mest kostnadseffektiv. Det är också det alternativ som kräver lägst investering, innebär högst flexibilitet samt har lägst

bedömd risk.

CMP har kommit in med en förfrågan om att riva bygganden och iordningställa marken till hamnfunktioner.

**Ansvariga**

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör