

Arkivsaksnr. 23/04572-1
Saksbehandler Erling Myrland

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
21.03.2023 37/23
29.03.2023

Kjøp av aksjer i Alfheim Stadion II AS

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

- Kommunestyret godkjenner kjøp av totalt 8 350 000 aksjer à NOK 3,66, totalt NOK 30 600 000 i selskapet Alfheim stadion II AS. Tromsø kommune erverver 4 175 000 aksjer fra TIL Fotball AS og 4 175 000 aksjer fra Tromsø idrettslag, totalt sett 8 350 000 aksjer, noe som utgjør 49 % av aksjene i Alfheim stadion II AS.
- Aksjekjøpet pålydende NOK 30 600 000 finansieres ved bruk av kommunenes disposisjonsfond. Kommunens oppgjør for aksjekjøpet gjennomføres ved at NOK 15 300 000 (50 %) utbetales ved avtaleinngåelse mens NOK 15 300 000 (50 %) utbetales ved godkjent regulering av utviklingstomt (gnr. 120, bnr. 23).
- En forutsetning for aksjekjøpet er at Tromsø Idrettslag og TIL Fotball AS nedbetaler akkumulert skyldig husleie pr. 31.12.2022 pålydende NOK 5 000 000 til Alfheim stadion II AS
- En forutsetning for aksjekjøpet er at det inngås en ny leieavtale mellom Alfheim stadion II AS og Tromsø idrettslag hvor fastsetting av ny husleie basert på markedsmessige vilkår legges til grunn. Det forutsettes videre at Tromsø idrettslag dekker fremtidige investeringer i stadionanlegget gjennom årlig investeringsleie.
- Kommunedirektøren gis fullmakt til å utarbeide utkast til ny leieavtale som sendes til behandling i styret i Alfheim stadion II AS. Aksjekjøpet må godkjennes i styrende organer i TIL og i Alfheim stadion II AS.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Hva saken gjelder

Saken gjelder kjøp av Tromsø Idrettslag og TIL Fotball AS sine aksjeposter, totalt sett 49 % av aksjene, i selskapet Alfheim stadion II AS (ASII).

Tromsø kommune eier i dag 51% av Alfheim stadion II AS, mens TIL-konsernet eier 49% av selskapet.

Dersom foreliggende innstilling vedtas kjøper Tromsø kommune Tromsø Idrettslag og TIL Fotball sine aksjer i AS II, og blir eneeier av selskapet.

Saksutredning

1. Bakgrunn

Tromsø kommune har siden 1980-tallet vært involvert i utviklingen av Alfheim stadion gjennom eierskap og kommunale bidrag til nye investeringer. For å bidra til utviklingen av Tromsø IL (TIL)¹, og for at byen skal kunne ha et topplag i norsk fotball, har kommunen involvert seg i selve stadion-utbyggingen og gjennom sine eierskap i ulike forvaltningsselskap knyttet til denne utviklingen.

Tromsø kommune gikk i nov. 2009 inn på eiersiden i Alfheim stadion II gjennom en kapitalforhøyelse (emisjon) hvor det ble tegnet nye aksjer tilsvarende 51 % av samlet aksjekapital i selskapet. Kommunen benyttet Alfheim-eiendommen, gnr. 120 bnr. 23 (grusbanen) som tingsinnskudd ved emisjonen. Bakgrunnen for å gå inn på eiersiden var todelt; for det første hadde stadionanleggene på Alfheim en eierstruktur som både var komplisert, uoversiktlig og uhensiktsmessig. Den andre årsaken var av en mer presserende karakter, siden TIL hadde henvendt seg til kommunen på bakgrunn av klubbens anstrengte økonomiske situasjon og stod i fare for å miste klubbisensen forut for at kommunen gikk inn på eiersiden i Alfheim stadion II AS.

For 5-6 år siden ble eiersammensetningen i AS II endret ved at Sparebank 1 NN og Troms Kraft AS overdro sine aksjer (totalt sett 49 % - eierandel) til TIL. Begge aktørene har vært sentrale bidragsytere ovenfor TIL og investeringene i stadionanlegget. Begge selskapene har senere uttalt at de vil støtte TIL igjennom sponsorat i stedet for eierskap i stadionanlegg eller klubb.

I dag er eierskapet i Alfheim stadion fordelt på tre selskaper, Alfheim stadion II AS, Alfheim stadion AS og Alfheim Arena AS. Alfheim stadion AS er et 100% eid datterselskap under Alfheim stadion II AS.

Felles for de fleste stadionanlegg i eliteserien er sambruk med øvrige aktører og / eller at det er avsatt arealer for utleie. Dette genererer inntekter i tillegg til baneleien som er avhengig av økonomien og den sportslige suksessen til fotballklubbene. På Alfheim er to etasjer av bygningsmassen eid av Trond Mohn gjennom selskapet Alfheim Arena AS. Selskapet har tidligere leid disse næringsarealene til TIL til en rabbertert pris, med mulighet for fremleie som skal kunne tilføre idrettslaget en del leieinntekter. Over tid har bruken av Alfheim stadion endret seg fra å være et stadionanlegg for TILs toppfotball satsing til å bli et svært viktig anlegg også for breddeidretten i Tromsø kommune. Dagens bruk av selve fotballflaten er fordelt mellom breddeidretten med 60% og TIL toppfotball med 40%.

¹ Tromsø IL (TIL) består selskapsmessig av Tromsø idrettslag samt datterselskapene Bjerkakerhallen AS og TIL Fotball AS

TIL har for øvrig fattet styrevedtak på at de ønsker å være på Alfheim stadion de 10-15 neste årene, og jobber derfor ikke i dag med alternative lokaliseringsplaner sett bort fra arbeidet med etablering av ny treningshall på Elveneset i samarbeid med Tromsø kommune, TUIL og fotballkretsen.

2. Juridiske faktorer

Statsstøttereguleringen

Ved kjøp av aksjer i Alfheim stadion II AS vil det såkalte statsstøttereguleringen komme til anvendelse.

Hovedformålet med statsstøttereguleringen i EU/EØS er å sikre likebehandling og forutsigbarhet i markedene.

Uttrykket «statsstøtte» (state aid) er innarbeidet, men egentlig misvisende, siden reglene retter seg mot støtte fra alle offentlige myndigheter, både på sentralt og lokalt nivå. Reglene gjelder offentlig støtte til “foretak”, det vil si virksomhet som tilbyr varer eller tjenester i et marked, uavhengig av om den er offentlig eller privat eid og uavhengig av hvordan den er organisert. Man sier gjerne at virksomheten driver en “økonomisk aktivitet”.

Dette innebærer at all støtte fra det offentlige som begunstiger enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer og tjenester, og som vrir eller truer med å vri konkurransen, i utgangspunktet er forbudt, dersom det også påvirker samhandelen mellom EØS-landene. Begrepet offentlig støtte er svært vidt og omfatter alle tiltak som tilfører mottakeren økonomiske midler. Dette kan være i form av direkte tilskudd, men det kan også være i form av å fritta bedrifter for økonomiske byrder som de ellers skulle vært pålagt, for eksempel avgiftsfritak eller gratis eller subsidiert husleie

Reguleringen inneholder flere viktige unntaksbestemmelser og det skilles mellom *lovlig* og *ulovlig* statsstøtte.

EØS-avtalens artikkel 61(1) angir seks vilkår som alle må være oppfylt for at et tiltak utgjør *ulovlig offentlig støtte*.

Støtten må innebære en økonomisk fordel for mottakeren

- *Støtten må være gitt av staten eller av statsmidler (offentlige midler) i enhver form*
- *Støttemottakeren må drive økonomisk aktivitet (foretaksbegrepet)*
- *Støtten må begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer eller tjenester (selektivitet)*
- *Støtten må vri eller true med å vri konkurransen*
- *Støtten må være egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-landene*

Hvis tiltaket oppfyller disse seks kriteriene, er støtten i utgangspunktet ulovlig. Støtten kan da ikke iverksettes før den eventuelt er meldt til og godkjent av EFTAs overvåkningsorgan (ESA). Dette kalles gjerne “iverksettelsesforbudet”.

Konsekvenser av brudd på reglene

Konsekvensene av at det er blitt tildelt ulovlig offentlig støtte i strid med iverksettelsesforbudet, og støtten heller ikke faller inn under noen av unntakene fra notifikasjonsplikt, kan bli at ESA etter klage

eller av eget tiltak gjør vedtak om at støtte skal tilbakebetales fra støttemottaker til støttegiver, med renter og rentes rente. Siktemålet med dette er å gjenopprette markedsituasjonen fra tidspunktet før støtten ble gitt.

Betydningen av statsstøtteregelverket for eierskapet i ASII

For å omfattes av EØS-avtalens regler om offentlig støtte må støttemottaker være et foretak som driver økonomisk aktivitet.

I utgangspunktet er amatør- og breddeidrett ikke ansett for å være økonomisk aktivitet. Det som kjennetegner amatør og breddeidretten er at den ikke er profitorientert og ofte er basert på frivillig bidrag fra foreldre og andre² Videre ivaretar breddeidretten sosiale hensyn og har en pedagogisk funksjon. Offentlig støtte til amatør- og breddeidrett er derfor som hovedregel ikke omfattet av reglene for offentlig støtte.

Dersom en idrettsorganisasjon driver med andre aktiviteter i tillegg til amatør- og breddeidretten, kan disse andre aktivitetene være omfattet av reglene om offentlig støtte. Det må gjøres en konkret vurdering av disse aktivitetene for å finne ut om de er økonomiske eller ikke. Eierskap av et idrettsanlegg kan ofte utnyttes kommersielt, og dersom idrettsorganisasjonen utnytter idrettsanlegg den eier kommersielt, så ansees den delen for å være økonomisk aktivitet.

Et eksempel på dette er saken ESA behandlet om overføring av eiendom til Vålerenga fotballklubb i 2015³. I vedtaket skriver ESA at den kommersielle aktiviteten som fotballklubben har på stadionet.

normalt vil medføre at idrettslaget ansees som et foretak for denne delen av virksomheten, dvs. driver økonomisk aktivitet. Idrettslaget kan blant annet utnytte fotballstadion kommersielt gjennom utleievirksomhet, salg av billetter og reklameplass, osv. Annen aktivitet som Vålerenga driver vil være ikke-økonomisk aktivitet.

Dersom et idrettslag driver både økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet, og mottar offentlige midler til den ikke-økonomiske aktiviteten, er det viktig å sikre at den offentlige støtten ikke går til den økonomiske aktiviteten. Nærings- og fiskeridepartementet anbefaler derfor i sin veileder om offentlig støtte at idrettslaget fører separate regnskap for økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet.

I retningslinjer / veileder til statsstøtteregelverket er det viet et eget avsnitt til offentlig støtte til fotballklubber. Her fremkommer følgende på side 25:

«At offentlig støtte til fotballklubber kan falle inn under forbudet mot offentlig støtte, har fått oppmerksomhet i media. Støtte til idrettsaktiviteter vil ofte falle utenfor forbudet i EØS-avtalen artikkel 61(1) fordi det er enkeltpersoner som får glede av støtten, eller idrettslag som ikke driver økonomisk aktivitet. Men når klubben eller aktiviteten som mottar støtte utgjør et kommersielt foretak, kan situasjonen være annerledes. Dette er tilfellet for de profesjonelle fotballklubbene som foretar kjøp og salg av spillere, får reklameinntekter etc.»

På denne bakgrunn, og sammenholdt med ESAs praksis, kan man derfor trygt konkludere med at toppfotballen i TIL er å anse som «økonomisk aktivitet» og er da omfattet av statsstøtteregelverket.

Da alle seks vilkårene i EØS-avtalens artikkel 61(1) må anses oppfylt ved en evt. støtte av TIL toppfotballs leie på Alfheim, vil dette etter kommunedirektørens vurdering kunne utgjøre ulovlig støtte i strid med statsstøtteregelverket.

² Jf. ESAs vedtak 343/09/COL av 23. juli 2009.

³ Jf. ESA avgjørelse 225/15/COL fra 10 juni 2015

Offentlig eierskap i samsvar med markedsaktørprinsippet

Offentlige myndigheter står fritt til å finansiere både sportsanlegg og sportsklubber dersom det gjøres på markedsvilkår, fordi overføringen av midler da ikke medfører at mottaker får *en økonomisk fordel*. Dette innebærer at en offentlig myndighet kan investere i å bygge et fotballstadion, eller å kjøpe aksjer i et stadionanlegg, eller en aksjer i en fotballklubb hvis det kan dokumenteres en rimelig forventning om normal avkastning på kapitalen som skytes inn.

Dette er bare en aktuell problemstilling dersom brukerne er organisasjoner som utøver økonomisk aktivitet.

Dersom brukerne er aktører aktive i amatørsport eller privatpersoner kan anlegg gjøres tilgjengelig for dem gratis eller til lav pris, uten begrensninger av støtteregele. Dersom det skal gis støtte til sportsanlegg som skal drives kommersielt, vil det ikke være støtte hvis eieren får rett til å drive sportsanlegg på normale markedsvilkår.

På samme måte vil heller ikke brukerne av anlegget motta støtte dersom de betaler markedspris for bruken.

For å vise hva som er markedspris må det offentlige dokumentere at prisen brukerne betaler ikke avviker fra prisen brukere av andre sammenlignbare "støttefrie" /anlegg må betale. Det er imidlertid vanskelig å finne idretts- eller multifunksjonelle rekreasjonsanlegg i Norge som ikke har mottatt støtte enten til byggingen og/eller til driften.

Gjennom eierskapet i Alfheim stadion II AS står Tromsø kommune fritt til å leie ut anlegget gratis eller til en lav pris til breddeidretten. Her legger statsstøtteregeleverket ingen begrensninger i handlingsrommet til Tromsø kommune som eier. For toppfotballen som driver en økonomisk aktivitet i konkurranse med de andre toppklubbene i Norge er man derimot bundet av statsstøtteregeleverket til å leie ut på normale markedsvilkår. Dette medfører også at kostnaden av eventuelle investeringer eller oppgraderinger på Alfheim forutsettes dekket inn av leien av anlegget.

Selskapet Newsec Basale AS har på oppdrag fra Tromsø kommune gjennom en verdivurdering av Alfheim stadion II AS og herunder også en fastsettelse av markedsmessig leie gjennom en «benchmarking» av sammenlignbare stadionanlegg i Norge.

Kommunedirektøren vil fremheve at det er viktig at denne uavhengige fastsettingen av markedsleie av Alfheim stadion legges til grunn når man skal fastsette årlig leie gjennom leieavtalen på Alfheim stadion.

Videre ettersom Alfheim stadion brukes til både økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet, må man sikre at offentlig støtte ikke tilflyter den økonomiske aktiviteten i TIL. TIL fører i dag separate regnskaper for den økonomiske og den ikke-økonomiske aktiviteten i klubben, og kommunedirektøren legger til grunn at det også for fremtiden vil være nødvendig å føre separate regnskap for Tromsø Idrettslag sine økonomiske og ikke-økonomiske aktiviteter.

Salg av navnerettighet

Kommunedirektøren er kjent med at TIL har sondert markedet for å inngå et samarbeid med en kommersiell aktør for salg av navnerettighetene i Alfheim stadion. Etter det vi forstår er det tale om en avtale som vil kunne styrke TILs økonomiske situasjon, og vil bygge opp under TILs identitet og verdigrunnlag. Dagens leieavtale regulerer TILs rett til å *benytte* arenanavnet i kommersiell henseende etter godkjenning fra utleier (ASII) gjennom dette punktet i leieavtalen:

«Leietaker gis herved også rett til å benytte arenanavnet i kommersiell henseende, dog etter godkjenning fra Utleier.»

Rettigheten til å selge arenanavnet regulerer derimot ikke dagens leieavtale. Denne rettigheten har man konkludert med at ligger i ASII som eier av stadion. Dette medfører at ASII må få i stand en avtale med TIL som regulerer et salg av navnerettigheten til en kommersiell aktør, enten gjennom en egen avtale eller særskilt regulert gjennom en leieavtale.

For Tromsø kommune som eier i ASII vil det være viktig å sikre at et salg av navnerettigheter ikke kommer i strid med statsstøttereguleringen jf. vedlagte juridiske utredning fra advokatfirmaet CMS Kluge. For ikke å komme i strid med statsstøttereguleringen ved evt. salg av en navnerettighet, må man sikre at TIL toppfotball ikke tilgodeses med en økonomisk fordel som er større enn det eierbrøken i ASII tilsier. Dette kan man for eksempel sikre ved at inntektene fra navnesalget går til breddeidretten i TIL som ikke anses å drive med økonomisk aktivitet, og dermed ikke er omfattet av statsstøttereguleringen.

3. Økonomisk status

3.1 Alfheim stadion II

Tabellen nedenfor gir summarisk oversikt over økonomiske nøkkeltall i Alfheim stadion II AS:

Økonomisk utvikling - Alfheim stadion II AS		
Økonomiske nøkkeltall (i hele 1000)	2022	2021
Driftsinntekter	2 800	2 500
Brutto driftsresultat	724	365
Årsresultat/regnskapsmessig mindreforbruk	-1 092	-775
Utbytte	0	0
Sum eiendeler	57 760	57 948
Sum egenkapital	2 475	3 567
Sum gjeld	55 284	54 380
Driftsmargin/brutto driftsresultat i % av driftsinntekter	25,86 %	14,60 %
Likviditetsgrad 1 (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	0,82	0,75
Egenkapitalandel	4,28 %	6,20 %
Gjeldsgrad (gjeld/egenkapital)	22,34	15,25
Totalrentabilitet/avkastning på totalkapitalen	1,25 %	0,60 %

Alfheim stadion II er avhengig at leietaker, TIL Fotball AS, løpende dekker sine forpliktelser iht. gjeldende leieavtale. I tillegg er leietaker pålagt å bekoste deler av løpende vedlikehold som forfaller. Som følge av at leietaker gjennom en årrekke har hatt en anstrengt økonomi har Alfheim Stadion II AS inngått avdragsutsettelse på selskapets langsiktige gjeld, i påvente av realisasjon av tomtearealer. Dette innebærer i henhold til leieavtale at leietaker får en direkte reduksjon i årlig leievederlag tilsvarende det årlige utsatte avdraget på gjelden. Til tross for lavere årlig husleie har TIL Fotball AS opparbeidet seg en akkumulert skyldig husleie på totalt 5 millioner kroner pr. 31.12.2023.

Selskapet har en høy gjeldsgrad og egenkapitalen er betydelig redusert de senere år. Den finansielle situasjonen er utfordrende for selskapet og vil være avhengig av å lykkes med utvikling og salg av tomtearealer for i neste omgang å få nedbetalt gjeld.

3.2 Tromsø idrettslag

Konsernet Tromsø IL, består av Tromsø IL, det heleide datterselskapet Bjerkakerhallen AS og TIL Fotball AS. Tromsø IL er majoritetseier i TIL Fotball AS med 56,4% av aksjene etter en emisjon i TIL Fotball AS i 2021. Tromsø ILs eierandel i Alfheim Stadion II AS er på 24,5% og TIL Fotball AS eier tilsvarende andel slik at den totale eierandelen i selskapet er 49%. Tromsø IL etablerte også i 2016 et heleid datterselskap, Bjerkakerhallen AS.

Det er gjort et økonomisk skille mellom toppfotballen (kommersielle) og breddeavdelingen i Tromsø idrettslag. Alle driftskostnader forbundet med toppfotballsatsingen som regnskapsføres i Tromsø IL skal dekkes med et tilsvarende bidrag/overføring fra TIL Fotball AS til Tromsø IL. Tromsø ILs driftsresultat er da det samme som breddeavdelingens driftsresultat

Økonomisk utvikling – Tromsø Idrettslag				
Økonomiske nøkkeltall (i hele 1000)	Tromsø Idrettslag (konsern)		TIL Fotball AS	
	2022	2021	2022	2021
Driftsinntekter	82 332	73 512	48 873	43 140
Brutto driftsresultat	-4 181	3 157	-10 010	-3 722
Årsresultat/regnskapsmessig mindreforbruk	-8 462	-444	-6 110	1 213
Utbytte	0	0	0	0
Sum eiendeler	145 447	155 360	57 990	52 439
Sum egenkapital	30 773	39 235	24 292	30 402
Sum gjeld	114 674	116 125	33 698	22 037
Driftsmargin	-5,08 %	14,60 %	-20,48 %	-8,63 %
Likviditetsgrad 1 (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	0,40	0,55	1,21	1,61
Egenkapitalandel	21,16 %	25,25 %	41,89 %	57,97 %
Gjeldsgrad (gjeld/egenkapital)	3,73	2,96	1,39	0,72
Totalrentabilitet/avkastning på totalkapitalen	-2,87 %	2,03 %	-17,26 %	-7,10 %

Årsresultatet for konsernet viser et underskudd kroner på 8 462 316. TIL Fotball AS har et underskudd -6 109 937, mens Bjerkakerhallen AS har et underskudd på kr 1 980 548. Konsernets driftsinntekter er på kroner 82 331 998 mot kr 73 512 466 i 2021. Som det fremkommer av oversikten, er likviditeten presset og egenkapitalen blitt redusert som følge av underskudd på driften.

Tromsø IL budsjetterer med et overskudd på 9 millioner kroner i 2023 inkl. netto spillersalg på 21 millioner kroner for konsernet. I begynnelsen av 2023 solgte klubben 3 spillere til en samlet salgssum på om lag 30 millioner kroner. Salget var planlagt i 2022, men ble først gjennomført i 2023. Dette medfører et negativt resultat i 2022, mens 2023 vil bli tilsvarende bedre.

Den fremtidige utviklingen i klubben synes positiv med svært mange unge spillere som utvikles for spill i klubben og med et stort potensial for salg. Det er videre inngått en ny mediaavtale med TV 2 til en samlet totalverdi 4,5 milliarder kroner over 6 år. Kontrakten er den største i norsk fotballs historie har stor økonomisk betydning for eliteserieklubbene. Salg av navnerettigheter vil også tilføre TIL-konsernet midler som gir bedre forutsetninger for å dekke fremtidig stadionleie.

4. Verdifastsettelse av Tromsø IL aksjepost

Newsec Basale AS har gjennomført en verdifastsettelse av aksjene i Alfheim stadion II AS. Basert på tilgjengelig regnskapsdata, juridisk avtaleverk og annen relevant offentlig informasjon har en kommet frem til en indikativ verdi på aksjene i Alfheim Stadion II AS på kroner 62 250 000. Tromsø idrettslag og TIL Fotball AS sin aksjepost på 49 % verdsettes derfor til kroner 30 600 000. Verdsettelsen er skjematisk satt opp under:

Markedsverdi Stadion	40 300 000
Utviklingstomt	79 220 000
Fordringer	5 445 378
Kontanter	1 755 219
Gjeld	47 296 450
Kortsiktig gjeld	8 021 350
Verdijustert EK	71 402 797
Skatterabatt	- 825 669
Skatt salg av tomt	- 8 054 790
Grunnlag	62 522 339
	49 % 30 635 946

Verdien av selve stadionanlegget er satt til 40,3 millioner kroner og er basert på en årlig markedsleie på 3,5 millioner kroner. Vurderingen innebærer kunstgressbane og tribune med innvendige areal til garderobe etc.

Når det gjelder utviklingstomten (gnr. 120 bnr.23) er det lagt til grunn gjeldende avtale med Tromsø Bolig AS og detaljregulering av 11 650 BRA bolig. I avtalen er det lagt fastsatt en salgspris på kroner 8 500 per BRA-s for bolig, og Newsec anslår en faktor på 0,8 fra BRA til BRA-s. Dette gir en anslått salgssum for utviklingstomten til 79,2 millioner kroner.

Når det gjelder verdien av immaterielle rettigheter knyttet til å navngi Alfheim stadion er den satt til kroner 0. Det er gjort en sammenligning mot tilsvarende saker rundt salg av navnerettigheter og det er ingen tegn på at leienivåer påvirkes i nevneverdig grad av at immaterielle rettigheter overføres til leietaker.

Det vises for øvrig til vedlagt verdivurdering av aksjer i Alfheim stadion II AS og verdiestimat for selve stadionanlegget.

5. Behov for revidert leieavtale

Det foreligger i dag leieavtale mellom Alfheim stadion II AS og TIL Fotball AS bruk av på stadionanlegget. Leieforholdet omfatter garderobe under tribunen i Øst og tribune med tilhørende lokaliteter i Vest, samt areal i 2 og 3 etg i TIL huset. Leietaker er gitt rett til å benytte arenavnet i kommersiell henseende dog etter godkjennelse fra utleier.

I gjeldende leieavtale er årlig leie fastsatt til 4,8 millioner kroner og er fastsatt ut fra hvilke finansutgifter Alfheim stadion II AS har. En gradvis nedgang i lånerente gjorde det mulig å redusere leibeløpet ovenfor leietaker. Det har til tross for dette vært utfordrende for TIL Fotball AS å betjene løpende

leieforpliktelser, og både avdragsfrihet på lån og underskudd på driften for Alfheim stadion II AS har vært konsekvensen av at leietaker ikke har klart å dekke årlig stadionleie. TIL Fotball AS har opparbeidet seg en akkumulert skyldig husleie på 5 millioner kroner pr. 31.12.2023.

Newsec har vurdert at en årlig leie på 3,5 millioner kroner er å anse som markedsmessig. Det er både gjort en benchmarking mot andre eliteserieklubber og stadionselskap, og ut fra markedsmessig avkastning på investert kapital.

Dagens leieavtale legger opp til at leietaker selv har et stort vedlikeholdsansvar, en såkalt barehouse-leie. I ny revidert leieavtale må det tydeliggjøres hvilke typer kostnader som pålegges henholdsvis eier og leietaker. Med tanke på at stadionanlegget bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold de senere år må en vurdere hvorvidt utleier påtar seg et større vedlikeholdsansvar fremover. Økt vedlikeholdsansvar for Alfheim stadion II AS må i så fall gjenspeiles gjennom årlig markedsleie.

På kort sikt kreves investeringer i størrelsesorden 23 millioner kroner for å sikre at Alfheim holder tilfredsstillende standard som eliteserieanlegg. Investeringene fordeles som følger:

	<u>Investeringskostnad</u>	<u>Anslått levetid</u>
Storskjerm:	1,3	7 år
Flomlys:	16,6	12 år
Kunstgress (anskaffet 2022):	5,1	4 år

Intensjonen i dagens avtale og krav til ny avtale er at alle større investeringer i anlegget som utleier skal ta skal tilbakebetales fra leietaker gjennom en investeringsleie/tilleggsleie med renter basert på normale lånekostnader. Basert på 5% rente og 10 års gjennomsnittlig nedbetaling legges til grunn en investeringsleie på 3,1 millioner kroner fra 2024.

I dag har en gitt TIL Fotball AS muligheter til å framleie deler av stadionanlegget, noe som gjør at inntektsgrunnlaget til Alfheim har blir redusert. Det er naturlig at dette vurderes på nytt ved en revidering av avtaleverket.

Det forutsettes for øvrig at endelig fremforhandlet utkast til ny leieavtale i må styrebehandles både i Alfheim stadion II AS, og styrene i Tromsø idrettslag og TIL Fotball AS.

6. Vurderinger knyttet til aksjekjøp

Overordnede eierstrategiske vurderinger

I eierberetningen for 2022 (vedtatt av kommunestyret 14. Des. 2022) fremkommer det blant annet følgende:

“Kommunen er i tett dialog med TIL-konsernet i forhold til fremtidig selskapsorganisering og eiersammensetning i Alfheim stadion II. Det er ønskelig å finne frem til gode løsninger som legger til rette for videreutvikling av Alfheim-eiendommen og stadionanlegget samtidig som Tromsø Idrettslag som leietaker sikres forutsigbare økonomiske rammebetingelser.”

Kommunedirektøren vurderer et kjøp av TILs aksjepost som den beste løsningen for å videreutvikle Alfheim-eiendommen og stadionanlegget. Videre har man gjennom den vedlagte uavhengige fastsettingen av markedsleie sikre TIL faste og forutsigbare økonomiske rammebetingelser.

Gjennom et evt. oppkjøp i Alfheim stadion hvor kommunen blir eneksjonær legges derfor grunnlaget for stabile rammebetingelser og god eierstyring av selskapet på sikt.

Utvikling av tilhørende tomteareal og aktuelle byutviklingsperspektiver

Alfheim stadion II AS eier tomtearealer rundt stadion, gnr. 120 bnr. 23 som er avtalt som til Tromsø bolig AS for utviklingsformål. Denne avtalen løper ut i februar 2024 dersom regulering ikke kommer på plass. I avtale er salgspris fastsatt til 8.500 kr per BRA-s for bolig og 1000 per BRA-s næring som oppnås. Newsec Basale AS er av den oppfatning at om denne avtalen havner til reforhandling er potensialet for salgspris på oppsiden for Alfheim stadion II AS.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av leiligheter med tilhørende infrastruktur i tilknytning til Alfheim stadion. I gjeldende kommuneplans arealdel er deler av område avsatt til fremtidig friområde og boligbebyggelse. Dagens forslag til detaljregulering utgjør 11.650 BRA bolig. Selv om dagens planforslag i stor grad følger opp tidligere politiske vedtak, og er i tråd med overordnede strategier om sentrumsnær boligutvikling har Statsforvalteren i Troms og Finnmark kommet med flere innsigelser til gjeldende reguleringsforslag. Blant annet er hensynet til støy og at barn og unges oppvekstvilkår ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Innsigelsene tyder på at det totale areal må nedjusteres for å bli godkjent.

Kommunedirektøren vurderer det som naturlig at man ved et eventuelt 100% eierskap i ASII fortsetter dialogen med Tromsø Bolig AS for å forstå hvordan de ser sine muligheter innen fristen og for å eventuelt forlenge eller reforhandle avtalen med selskapet. Ved et eventuelt kjøp av aksjene i ASII kan det være hensiktsmessig å avtale en mekanisme hvor man inntar en justering av kjøpesum basert på endelig salgssum av utviklingstomt. Også dersom intensjonen er å forlenge avtale med Tromsø Bolig AS til like vilkår vil det fortsatt være å anbefale en justering av endelig kjøpesum etter endelig fastsatt utnyttelsesgrad i godkjent detaljregulering.

Man vurderer for øvrig det dit hen at utviklingen av eiendommen med en framtidig boligutbygging kan være med på å løse en del av kommunens generelle boligpolitiske utfordringer.

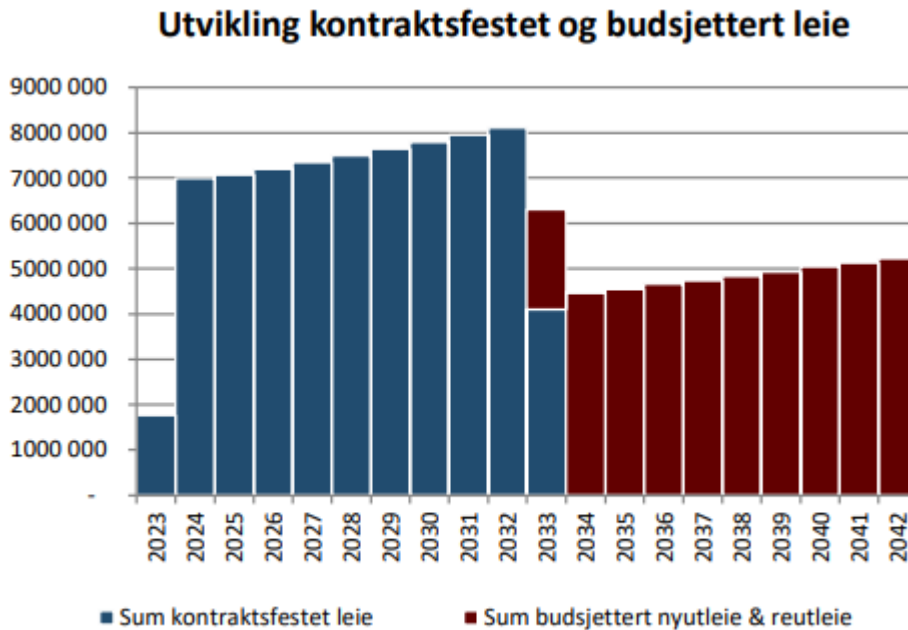
Videre kan tomtearealet også ses i sammenheng med kommunens eierskap i Alfheim svømmehall. Alfheim svømmehall inneholder i dag også Alfheim aktivitetshus. Alfheim aktivitetshus tilbyr i dag ulike tilrettelagte kultur- og fritidstilbud for personer med nedsatt funksjonsevne i alle aldre. I et byutviklingsperspektiv er en helhetlig utvikling av Alfheim-området, der også disse funksjonene avklares en stor styrke.

Økonomi og investeringer

Tromsø Kommune vil som eneksjonær i selskapet AS II stå ovenfor fremtidige behov for investeringer i stadionanlegget. Selskapet må løpende følge NFFs kriterier for infrastruktur til stadion. Slike kriterier kan variere fra alt fra sikkerhet, til belysning, og gressmatte kvalitet. TIL har oversendt de investeringsplaner som i dag foreligger i stadionanlegget og det må antas å oppfylle slike krav pr. d.d. slik at eventuelle justeringer/oppgraderinger i krav ikke blir for overveldende. Fremtidige investeringer i stadionanlegget forutsettes dekket gjennom leien av stadion. Imidlertid vil det medføre ekstrakostnader og en likviditetsbelastning for selskapet når de kommer av ikke-ubetydelig art.

Tromsø Idrettslag har over år hatt økonomiske utfordringer med den konsekvens at de ikke har klart å betjene årlig stadionleie. Dette har satt Alfheim stadion II i en vanskelig finansiell situasjon med høy gjeldsgrad og lav egenkapital. En forutsetning for aksjekjøpet er at TIL nedbetaler akkumulert skyldig gjeld til AS, pålydende 5 millioner kroner. Det forutsettes videre er at det inngås en ny revidert leieavtale

hvor TIL forpliktes til å betale markedsleie, herunder utgifter relatert til fremtidige investeringer. Newsec har vurdert det slik at årlig markedsleie kan settes til 3,5 millioner, mens investeringsleien bør settes til 3,1 millioner kroner. Totalt sett vil årlige leieforpliktelser for TIL være på 6,6 millioner fom. 2024. Se tabell nedenfor som viser oversikt over anslått fremtidige leieutgifter:



Hvordan vil TIL kunne klare å betjene fremtidig stadion- og investeringsleie med tanke på klubbens økonomiske utfordringer de senere år? Flere faktorer tilsier at den økonomiske situasjonen i TIL styrkes fremover:

- På kort sikt har spillersalg i størrelsesorden 30 millioner kroner forbedret klubbens likviditet, og det budsjetteres med et overskudd for 2023.
- Gjennom salg av aksjer i Alfheim stadion II AS forbedres likviditeten ytterligere, og det gis mulighet til å avsette midler til dekning av fremtidige leiekostnader.
- Inntekter fra fremtidig salg av navnerettigheter til Alfheim stadion vil kunne avsettes til dekning av fremtidige leiekostnader.
- Ny mediaavtale med TV 2 vil anslagvis gi Tromsø idrettslag økte årlige inntekter på 10 millioner kroner.

Generelt forventes det at Tromsø Idrettslag har en sterkere søkelys på økonomi- og kostnadskontroll fremover enn det som har vært tilfelle tidligere.

Utvikling av bruken på stadion

Ved at næringsarealer tilknyttet stadionanlegget er seksjonert ut i Alfheim arena AS begrenser det hvilke inntekter AS II kan generere fra utleie av stadionanlegget. Det kan selvsagt tenkes at stadionet kan leies ut til andre virksomheter / aktiviteter, men det realistiske er at stadionet i all hovedsak vil benyttes til fotballaktivitet med TIL som hovedbruker i fremtiden. Det gjør at selskapet vil være helt avhengig av inntektene fra leien på stadion.

Når det gjelder bruken av fotballflaten er som nevnt bruken i dag fordelt på 60% av tiden til breddeidretten i TIL og 40% til toppfotballen. For Tromsø kommune som eier av Alfheim stadion vil man

fortsatt være forpliktet ovenfor TIL gjennom leieavtalene på stadion. Det kan likevel tenkes at fordeling av treningstid og tilgang til anlegget kan optimaliseres og utnyttes bedre enn det som er tilfellet i dag.

Ved et evt. 100% eierskap i ASII bør man for øvrig se nytt på driften av stadionanlegget og etterstrebe en bedre kommersiell utnyttelse av eiendommen blant annet gjennom en bedre utnyttelse av arealene innenfor de skrankene som leieavtalen med TIL setter opp.

Samfunnsansvaret har vært hovedgrunnen til involveringen i eierskapet i Alfheim stadion. Tromsø kommune ser stor verdi i å ha et topplag innen fotball i byen. Dette skaper stolthet, engasjement, samhold, identitet og bolyst – og bidrar til at byen er en attraktiv by både å bo og etablere seg i. Eierskapet i Alfheim Stadion II er ikke en av kommunens primære oppgaver, men kommunens involvering har vært økonomisk avgjørende for at man har kunnet utvikle Alfheim stadion, til beste for TIL og byens befolkning.

Veien videre

Dersom innstillingen vedtas, vil Tromsø kommune kjøpe Tromsø idrettslag og TIL Fotball AS sine aksjer i AS II på følgende vilkår:

- TIL gjør opp akkumulert skyldig husleie pålydende NOK 5 000 000 til AS II
- Kjøp av totalt 8 350 000 aksjer à NOK 3,66, totalt NOK 30 600 000, gjøres opp ved at NOK 15 300 000 (50 %) utbetales ved avtaleinngåelse mens NOK 15 300 000 (50 %) utbetales ved godkjent regulering av utviklingstomt (gnr. 120, bnr. 23).
- Inngås en ny leieavtale mellom Alfheim stadion II AS og Tromsø idrettslag hvor fastsetting av ny husleie basert på markedsmessige vilkår legges til grunn. Det forutsettes videre at Tromsø idrettslag dekker fremtidige investeringer i stadionanlegget gjennom årlig investeringsleie.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å utarbeide et utkast til leieavtale som skal styrebehandles i AS II og TIL. Det er for øvrig også naturlig at man reviderer eierstrategien for ASII og sender denne til behandling til kommunestyret. I den sammenheng er det hensiktsmessig å analysere behovet for styrking av kompetansen til styret og selskapets ledelse i tråd med ny eierstrategi for selskapet.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at kommunestyret vedtar kjøp av Tromsø idrettslag og TIL Fotball AS sine aksjeposter (8 350 000 aksjer) à NOK 3,66, totalt NOK 30 600 000 i selskapet Alfheim stadion II AS.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Notat - verdivurdering aksjer Alfheim Stadion II
Verdiestimat stadion
Vedtekter Alfheim stadion II AS
Alfheim Stadion II AS Årsregnskap 2022
Alfheim Stadion II AS Noter 2022

Årsberetning 2022 - Tromsø Idrettslag
Konsolidert regnskap 31.12.2022 - Tromsø Idrettslag
Årsregnskap 2022 - TIL Fotball AS
Brev angående navnerettigheter med statstøtte(100354254.2) (1)