

Arkivsaknr 20/08621-1
Saksbehandler Trond Eliassen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
19.05.2020
27.05.2020

Søknad om utvidet kommunal lånegaranti - TUIL Arena II

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø kommune gir simpel garanti for lån TUIL Arena II Eiendom AS opptar til sluttfinansiering av ny flerbrukshall i Tromsdalen. Garantien gjelder for hovedstol på kr 20 000 000,- med et tillegg på 10 % av til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.
2. Garantitiden settes til 28 år + tillegg på inntil 2 år jfr. garantiforskriften 3. Det aksepteres avdragsfrihet i maksimalt 3 år. Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetaling av lånet.
3. Garantitiden på nåværende langsiktig lån, pålydende kr 50 000 000,-, økes fra 25 til 28 år. Det aksepteres avdragsfrihet i maksimalt 5 år. Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetaling av lånet.
4. Kommunedirektøren gis myndighet til å godkjenne/akseptere låntakers kredittvilkår.
5. Så lenge garantiforholdet eksisterer skal TUIL Arena II Eiendom AS uoppfordret oversende til kommunen revisorgodkjent regnskap, så snart dette er offentlig kjent.
6. Det tas forbehold om fylkesmannens godkjennelse av garanti

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Oddgeir Albertsen
Stabssjef, stab for økonomi og utvikling



Hva saken gjelder

Økonomisk og juridisk vurdering av søknad om utvidet kommunal garanti for lån til sluttfinansiering av TUIL Arena II.

Saksutredning

Innledning

TUIL Arena II er et flerfunksjonsbygg som inneholder basishall, fotballhall, forsamlings- og fellesareal i Tromsdalen. Basishallen egner seg til flere brukergrupper, blant annet turn, ski og alpint. Fotballdelen er en treningshall primært for barn og unge. Det er i tillegg etablert utleiearealer hvor blant annet Tverrfaglig ressurs i Tromsø kommune er leietaker.

TUIL Arena II Eiendom AS er etablert for å drifte anlegget, og eies 100 % av TUIL AS som igjen eies av idretten gjennom TUIL Tromsdalen Fotball (57 %), TUIL Tromsdalen Ski (10 %), TUIL Friidrett (10 %), TUIL Tromsdalen Turn (10 %) og Tromsdalen Ungdomslag (10 %). TUIL Arena Eiendom II er opprettet som et ideelt aksjeselskap uten mulighet for utbyttebetaling til eierne.

Det har vært stort behov hallfasiliteter i Tromsdalen for ulike idretter. Oppføring av flerbrukshall er tredje fase i en utvikling av området rundt Tromsø camping og Tromsdalen Idrettspark. Tidligere har det blitt realisert et kombinert stadion- og utleiebygg (TUIL Arena I), samt blitt tilrettelagt for bobil og camping i området. Det er videre blitt foretatt investeringer i infrastruktur som legger til rette for videre utvikling av området.

Totalt prosjektkostnader for ny flerbrukshall var opprinnelig stipulert til 115 mill.kr. Tromsø kommune har tidligere støttet prosjektet på flere måter:

- Kommunalt bidrag, rente- og avdragstilskudd anslått til kr 2.000.000,- årlig.
- Kommunal lånegaranti på totalt kr 95.400.000,-.
- Leie av arealer, Tverrfaglig ressurs i Tromsø kommune

Endelig sluttprognose for prosjektet viser seg å påløpe seg til kr 160 500 000,-, som altså er 45,5 millioner kroner høyere enn tidligere anslått. Kostnadsoverskridelser skyldtes hovedsakelig forsinket sluttleveranse (24 mnd) og reforhandlinger med entreprenør i byggeperioden. Revisors gjennomgang (avtalte kontrollhandlinger) av sluttoppgjør vedlegges denne sak.

Følgende finansiering legges nå til grunn for prosjektet:

Lån:	70 millioner kroner
Lån, Tromsø kommune:	30 millioner kroner (dekkes gjennom årlig rente- og avdragstilskudd)
Spillemidler:	15,4 millioner kroner (forskuttert gjennom kortsiktig lån)
RDA-midler:	15 millioner kroner
Egenkapital / gaver:	30,1 millioner kroner

I forhold til opprinnelig finansieringsplan må lånerammen økes med 20 millioner kroner. TUIL Arena II Eiendom AS har fått tilsagn på å øke det langsiktige lånet under forutsetning om kommunal lånegaranti. TUIL Arena II Eiendom AS søker om en utvidelse av kommunal

lånegaranti på inntil 20 millioner kroner med en løpetid på 28 år, herunder 3 års avdragsfrihet. Det søkes videre om en økning av løpetiden på eksisterende lånegaranti, pålydende 50 millioner kroner, med inntil 3 år. Ny løpetid for den langsiktige lånegjelden til selskapet vil da være på 28 år.

Tromsø kommune samlede garantiansvar

Pr 31.12.2019 var kommunens totale garantiansvar på 466,7 millioner kroner.

Garantiansvaret fordeles etter formål:

Private barnehager og andelsbarnehager:	8,2 millioner kroner
Energi:	4,3 millioner kroner
Kultur og idrett:	304,3 millioner kroner
Sosiale formål:	14,0 millioner kroner
Kirke:	52,3 millioner kroner
Renovasjon:	83,6 millioner kroner

I tillegg har kommunestyret innvilget følgende kommunale garantier hvor søker enda ikke har opptatt lån:

Stiftelsen kommunale boliger:	40,0 millioner kroner
Tromsøysund sokn:	10,0 millioner kroner

Garantiansvaret i kommunen er høyt som følge av innvilgelse av store garantier til utbygging innenfor kultur-, idretts- og renovasjonsformål.

Kommunestyret har den 26. april 2017 (k-sak 90/17) vedtatt nye retningslinjer og rammer for fremtidige garantistillelser. Retningslinjene klargjør hvilke formål som skal prioriteres og kriterier for øvrig som skal ligge for nye kommunale garantistillelser. Det er innført krav om blant annet:

- Obligatorisk rapporteringsplikt for alle kommunale garantihavere hvor kommunen minimum en gang i året får oversendt revisorgodkjent regnskap.
 - Med fare for mislighold av låneforpliktelser skal kommunen umiddelbart underrettes
 - Ved vesentlige endringer i organisering, styreform og vedtekter skal kommunen underrettes
- Retningslinjer vil gi kommunen fortløpende oversikt over den økonomiske status tilknyttet garantiporteføljen, og om nødvendig sette i verk tiltak for å forhindre at garantier blir misligholdt.

Juridisk vurdering av kommunal garanti

Kommunelovens § 14-19 med tilhørende forskrifter regulerer kommuners garantiforpliktelser. Det kan i den forbindelse stilles spørsmål om forbudet om garantistillelse til næringsvirksomhet i kommuneloven kommer til anvendelse. Begrunnelsen for forbudet er den betydelige økonomiske risiko slike garantier fører med seg. Formuleringen ”utøvelse av næringsvirksomhet” har ingen presis avgrensning, men i forarbeidene til loven gir departementet uttrykk for at man vil legge vekt på om virksomheten har et gevinstformål.

TUIL Arena II Eiendom AS er et selskap som skal eie eiendom som igjen skal bidra til drift av idrettsanlegg til beste for innbyggerne i Tromsdalen. Selskapet er uten eget økonomisk formål. Kommunedirektøren anser at forbudet om garantistillelse til næringsformål ikke kommer til anvendelse i denne sak.

Økonomisk vurdering

TUIL Arena II Eiendom AS hadde pr. 31.12.19 et overskudd på kroner 235 000 mot et overskudd i 2018 på kroner 37 000. Regnskapet for 2019 bærer preg av at flerbrukshallen ennå ikke er fullt ut tatt i bruk, og at byggeprosjektet er i sluttfasen. Selskapet har en egenkapital på 1,1 millioner kroner, mens langsiktige låneforpliktelser pr 31.12.19 var på 95,7 millioner kroner.

Tabellen nedenfor viser sentrale økonomiske nøkkeltall for årene 2019 og 2018:

Økonomiske hoved- og nøkkeltall	2019	2018
Driftsresultat	301 183,-	0
Egenkapital	1 091 850,-	88 615
Driftsmargin (%): Driftsresultat i % av driftsinntekter	39,11 %	0,00 %
Likviditetsgrad 1: Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld	1,15	2,22
Egenkapitalandel (%)	1,06 %	0,10 %
Totalrentabilitet (%): Avkastning på totalkapitalen	0,29 %	0,00 %

Bygging av TUIL Arena II har påført selskapet en høy gjeldsgrad og tilsvarende svak egenkapitalandel. Det skal dog legges til at Tromsø kommune dekker 30 millioner kroner av langsiktig lån gjennom årlige rente- og avdragstilskudd. Samtidig gir kommunale garantistillelser gunstige rentebetingelser på lån, og selskapet kan pr. dd. oppta lån med en rente på mellom 1,5-2 %. En økning av lånerammen med 20 millioner kroner vil påføre selskapet ytterligere kapitalutgifter som må dekkes inn gjennom utleie og treningsavgifter.

Som vedlegg til sak fremlegges egen kontantstrømsanalyse for TUIL Arena II. Det er lagt til grunn en lånerente på 3,7 % noe som gir en viss buffer for eventuelle fremtidige renteøkninger og / eller reduksjon i driftsinntekter. Når det gjelder inntektsanslagene på flerbrukshallen bygger det på behovsavklaringer med idrettslag på fastlandet og egne klubberfaringer på ettermiddag/kveldstid.

TUIL Arena II Eiendom AS har majoriteten av sine inntekter fra utleie av idretts- og kontorareal. Den oppståtte koronakrisen har medført at markedsgrunnlaget for idrettsutleie er midlertidig falt bort, og det er foreløpig uklart hvordan dette utvikler seg. Også utleie av kontor til idretten kan påvirkes noe, mens kontorutleie til kommunen løper videre. Selskapet har ikke løpende personalkostnader, og aktivitetsdrevne driftskostnader er blitt redusert. I 2020 forventes det betydelig svikt i samlede leieinntekter, men dette forventes til i stor grad dekket opp gjennom statlig kompensasjon.

I vedlagte kontantstrømsanalyse er det lagt opp til reduksjon i både hall og kontorutleie, samt lavere personalkostnader i 2020. Første normale driftsår vil være 2021.

Oppsummering

TUIL Arena II Eiendom AS ble etablert i 2016 for å stå for utbygging og finansiering av ny flerbrukshall i Tromsdalen. Det er tidligere inngått avtale mellom kommunen og TUIL vedrørende kommunalt bidrag og kommunal garanti til prosjektet, jfr. k-sak 34-16 av 17.02.16.

TUIL Arena II søker om utvidelse av kommunal garanti på inntil 20 millioner kroner for sluttfinansiering av prosjektet. Ny flerbrukshall er et betydelig økonomisk løft for TUIL-konsernet og de har vært helt avhengig av økonomisk støtte og kommunal garantistillelse for at prosjektet skulle blitt realisert. Samtidig er TUIL opptatt av at realisering av flerbrukshall skal ha økonomisk bæreevne all den tid idretten selv står som eiere av prosjektet.

TUIL Arena II Eiendom AS har majoriteten av sine inntekter fra utleie av idretts- og kontorareal. Den oppståtte koronakrisen har medført at markedsgrunnlaget for idrettsutleie er midlertidig falt bort, og dette gir en svikt i leieinntekter for inneværende år. Selskapet forventer dog at utleievirksomheten vil normaliseres i 2021.

Kommunedirektøren vil påpeke at ytterligere låneopptak vil påføre TUIL Arena II Eiendom AS høye fremtidige kapitalutgifter som til kreve stabile leieinntekter og treningsavgifter. I en tid hvor potensielle leietakere står ovenfor en utfordrende økonomisk hverdag kan det stilles spørsmål med hvorvidt selskapet er vel optimistisk i forhold til budsjetterte leieinntekter. Det skal dog legges til at lånerentene er på historisk lave nivåer og at det er lagt til grunn solide buffere på rentesiden.

Til tross for at økonomiske risiko knyttet til kommunal garantistillelse anses som høy vil kommunedirektøren anbefale at økt kommunal lånegaranti på 20 millioner kroner innvilges. Ny flerbrukshall i Tromsdalen anses å ha stor betydning for nærmiljøet i form av å skape trygge oppvekstvilkår og forbedret folkehelse.

Konklusjon

TUIL Arena II søker om utvidelse av kommunal garanti på inntil 20 millioner kroner for sluttfinansiering av flerbrukshall i Tromsdalen. Kommunedirektøren stiller seg positiv til en slik søknad.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Søknad om utvidet kommunal garanti for tilleggskostnader TUIL Arena II
Årsregnskap 2019 TAIE_signert
19 TAE 1.1 Uavhengig revisors beretning
Avtalte kontrollhandlinger kostnader TUIL Arena Eiendom II AS
Tilleggsfinansiering_April_2020 - TUIL Arena II AS
TUIL Arena II Investerings- og kontantstrømanalyse 22.04
Firmaattest_TUIL_Arena_II_Eiendom_AS
Saksprotokoll k-sak 34-16 av 17.02.16

