

Arkivsaknr 20/17363-2
Saksbehandler Trond Eliassen

Saksgang	Møtedato	
Kultur, idretts- og friluftsutvalget	14.10.2020	55/20
Formannskapet	20.10.2020	
Kommunestyret	28.10.2020	

Søknad om økt kommunal dekning og utvidet kommunal lånegaranti - Bjerkakerhallen AS

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø kommunes bidrag til realisering av Lerøyhallen, herunder etablering av fortau langs Strandvegen, økes med inntil kroner 5 880 000 til totalt kroner 26 188 200. Kommunen skal dekke renter og avdrag på langsiktig lån som Bjerkakerhallen AS opptar. Lånet avdras på inntil 25 år. Øvrige vilkår vedrørende kommunalt bidrag fremkommer av revidert forslag til avtale mellom Tromsø kommune og Bjerkakerhallen AS, vedlegg 1.
2. Årlig kommunalt bidrag gjennom rente- og avdragstilskudd anslås til kr 1,6 millioner kroner, og finansiering søkes innarbeidet i kommunens handlings – og økonomiplan for 2021-24.
3. Tromsø kommune gir aksept for en utvidelse av simpel garanti for lån Bjerkakerhallen AS opptar til fullfinansiering av Lerøyhallen. Utvidet lånegaranti gjelder for hovedstol på kr 12 662 200 med et tillegg på 10 % av til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.
4. Garantitiden fordeles slik:
 - Lånebeløp: kr 10 472 700 – Garantitid: 25 år + tillegg på inntil 2 år jfr. garantiforskriften § 3. Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetaling av lånet.
 - Lånebeløp: kr 2 189 500 – Garantitid: 5 år + tillegg på inntil 2 år jfr. garantiforskriften § 3 Det forutsettes at innkomne spillemidler og mvakompensasjon går til nedbetaling på lån.
5. Kommunedirektøren gis myndighet til å godkjenne/akseptere låntakers kredittvilkår.
6. Så lenge garantiforholdet eksisterer skal Bjerkakerhallen AS uoppfordret oversende til kommunen revisorgodkjent regnskap, så snart dette er offentlig kjent.
7. Det tas forbehold om fylkesmannens godkjennelse av garanti

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Oddgeir Albertsen
Stabssjef for økonomi

Hva saken gjelder

Økonomisk og juridisk vurdering av søknad utvidet kommunal garanti for lån til sluttfinansiering av Lerøyhallen på Bjerkaker. Samtidig foreligger en vurdering av økt kommunalt bidrag til prosjektet gjennom årlige rente- og avdragstilskudd.

Saksutredning

Innledning

Lerøyhallen (tidligere Bjerkakerhallen) er primært en treningshall for fotball med kunstgress, men inneholder også arealer til cageball, aktivitetssal med sportsdekke, forsamlings- og fellesareal samt nødvendige arealer til støttefunksjoner (garderober, lager osv.)

Bjerkakerhallen AS ble stiftet i 2016 er tiltakshaver på prosjektet. Selskapets virksomhet er oppføring og drift av idrettshall for fotball og andre aktiviteter som faller naturlig sammen med utviklingen av idretts- og aktivitetstilbudet i Tromsø Idrettslag. Selskapet har ikke økonomisk formål, og eies 100 % av Tromsø idrettslag.

Hallen ble åpnet i juni 2020, og er etablert i et område på Tromsøya med flere skoler og barnehager, og vil ha stor betydning for nærmiljøet i form av å skape trygge oppvekstvilkår og sikre god folkehelse. Primærbrukerne av hallen er medlemmer av Tromsø IL som gir et fotballtilbud til barn og unge på Sør-Tromsøya, men forsamlings- og fellesareal skal bidra til sosialt samkvem og trivsel for hele lokalmiljøet og befolkningen for øvrig.

Totale prosjektkostnader for Lerøyhallen var opprinnelig stipulert til 101,5 millioner kroner. Tromsø kommune har tidligere støttet prosjektet på flere måter:

- Kommunalt bidrag, rente- og avdragstilskudd tilknyttet et lån på 20,3 millioner kroner.
- Kommunal lånegaranti på totalt kr 94,7 millioner kroner.

Foreløpig sluttprognose for prosjektet viser seg å påløpe seg til kr 113 147 500, som altså er 11,6 millioner kroner høyere enn tidligere anslått. I det nye kostnadsoverslaget ligger det inne utgifter til etablering av 200 m fortau langs Strandvegens vestsida. Kostnadsoverskridelser skyldtes for øvrig avslag på søknad om etablering av parkering under hallen, flytting av uteområde for Bjerkaker barnehage og uforutsette kostnader relatert til blant annet pågående Koronapandemi.

Følgende finansiering legges nå til grunn for prosjektet:

- Lån betjent av Bjerkakerhallen AS: Kr 47 484 500
- Lån, betjent av Tromsø kommune: Kr 26 188 200 (dekkes gjennom årlig rente- og avdragstilskudd)
- Spillemidler: Kr 11 060 000 (forskuttert gjennom kortsiktig lån)
- Mva-kompensasjon: Kr 22 629 500 (forskuttert gjennom kortsiktig lån)
- Egenkapital / spleis / sponsorat: Kr 5 785 300

I forhold til opprinnelig finansieringsplan må lånerammen økes med totalt kr 12 662 200.

Bjerkakerhallen AS har fått tilsagn på å øke låneforpliktelsene under forutsetning om kommunal lånegaranti. Bjerkakerhallen AS søker om en utvidelse av kommunal lånegaranti på inntil kr 12 662 200 med følgende løpetid:

- langsiktig lån 25 år: kr 10 472 700
- kortsiktig lån 5 år: kr 2 189 500

Bjerkakerhallen AS søker videre om økt kommunalt bidrag til etablert av 200 m fortau langs Strandvegens vestsida. Kostnadene til etablering av fortau er stipulert til kr 5 880 000,- ekskl.

mva. I den forbindelse må gjeldende finansieringsavtale mellom Bjerkakerhallen AS og Tromsø kommune revideres slik at kommunen dekker kostnader knyttet til lån pålydende kr 26 188 200.

Kommunalt bidrag til oppføring av Lerøyhallen

I vedlegg til saken fremlegges forslag til revidert avtale mellom Bjerkakerhallen AS og Tromsø kommune som regulerer kommunalt bidrag, garanti og kommunal bruksrett for Lerøyhallen. Forslag til avtale om økonomisk bidrag har samme innhold og vilkår som tidligere er inngått ovenfor hhv. TUIL Arena og Turnhallen Tromsø AS. Det er fremforhandlet vederlagsfri kommunal bruksrett på 4 timer (dagtid) i hallen pr. uke.

Kommunens opprinnelig økonomiske bidrag er dekning av renter og avdrag på et langsiktig lån på NOK 20,3 millioner kroner hvor Bjerkakerhallen AS står som låntaker. Selskapet søker nå at kommunen dekker utgiftene til etablering av 200 meter fortau langs Strandvegens vestsida som er stipulert til kr 5 880 000 ekskl. mva. Dette betyr at det totale økonomiske bidraget fra kommunen økes til kr 26 188 200. Kommunelovens bestemmelser forhindrer kommunen selv å lånefinansiere prosjekter som eies av andre, noe som medfører at Bjerkakerhallen AS må stå som låntaker også for det kommunale bidraget til etablering av Lerøyhallen. Kommunen vil imidlertid dekke renter og avdrag på lån i størrelsesorden kr 26 188 200.

Når kommunestyret behandlet saken i juni 2018 ble årlig rente- og avdragstilskudd beregnet til 1,6 millioner kroner. Dette var basert på en lånerente på 4 % og 25 års nedbetalingstid på lånet. Som følge av generell rentenedgang og rekordlave lånerenter vil det årlige rente- og avdragstilskuddet kunne holdes på samme nivå selv om det kommunebetjente økes med kr 5 880 000. Det fordrer at Bjerkakerhallen AS søker å oppnå markedsmessige betingelser på sine lån som for tiden ligger på mellom 1,5-2 % rente. Kommunen vil ikke dekke renter knyttet til eventuelle byggelån Bjerkakerhallen AS opptar.

I forbindelse med utarbeidelse av kommunens handlings- og økonomiplan for 2021-24 må finansiering av rente- og avdragstilskudd på 1,6 millioner kroner innarbeides. Kommunedirektøren vil godkjenne/akseptere låntakers kredittvilkår, og vil i så måte påse at Bjerkakerhallen AS oppnår best mulig rentebetingelser på sine lån. Det må vurderes hvorvidt lån som kommunen skal betjene sikres gjennom inngåelse av fastrenteavtale.

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
- TUIL Arena II: 20,0 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.

Bjerkakerhallen AS er et selskap som skal oppføre og drifte en idrettshall for fotball og andre aktiviteter som faller naturlig sammen med utviklingen av idretts- og aktivitetstilbudet i Tromsø Idrettslag (TIL). Selskapet er uten eget økonomisk formål. Kommunedirektøren anser at forbudet om garantistillelse til næringsformål ikke kommer til anvendelse i denne sak.

Økonomisk vurdering av kommunal garanti

Bjerkakerhallen AS hadde pr. 31.12.19 et underskudd på kroner 24 822 mot et underskudd i 2018 på kroner 52 718. Regnskapet for 2019 bærer preg av at fotballhallen ennå ikke er tatt i bruk, og at byggeprosjektet er i slutfasen. Selskapet har en egenkapital på 2,9 millioner kroner, mens gjeldsforpliktelser pr 31.12.19 var på 66,7 millioner kroner.

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

Økonomiske hoved- og nøkkeltall	2019	2018
Driftsresultat	-23 375	-57 650
Egenkapital	2 912 454	2 937 286
Driftsmargin (%): Driftsresultat i % av driftsinntekter	0,00 %	0,00 %
Likviditetsgrad 1: Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld	3,18	23,27
Egenkapitalandel (%)	3,90 %	99,10 %
Gjeldsgrad	24,39	0,01
Totalrentabilitet (%): Avkastning på total kapitalen	0,00 %	-1,80 %

Oppføring av Lerøyhallen har påført selskapet en høy gjeldsgrad og tilsvarende svak egenkapitalandel. Det skal dog legges til at Tromsø kommune dekker om lag 26 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 %. Siste tids kostnadsoverskridelser vil påføre selskapet ytterligere kapitalutgifter som må dekkes inn gjennom utleie.

I søknad fremlegges oversikt som viser at gjennomsnittlig lånerente er på 2,9 %. Dette gir en viss buffer for eventuelle fremtidige renteøkninger og / eller reduksjon i driftsinntekter. Det er videre lagt til grunn årlige leieinntekter på kr 4 650 000. Primært er det TIL som skal være leietaker, men det fremkommer i søknad i liten grad hvordan TIL's breddeavdeling og aldersbestemte lag skal klare å betale en årlig husleie i størrelsesorden 3-4 mill.kr. I søknad er det ikke oppgitt eventuelle behov for økte medlemskontingenter, bortfall av dagens leieutgifter i andre haller ect.

Bjerkakerhallen AS er eid 100 % av TIL. Idrettslaget hadde i 2019 et årsresultat på kr 148 175, mot et årsresultat i 2018 på om lag 2 millioner kroner. TIL er i dag organisert med samarbeidende aksjeselskap, TIL Fotball AS, som er ansvarlig for utgifter klubben har til drift av elitesatsingen. Idrettslagets økonomiske resultat skal av den grunn stamme utelukkende fra drift av breddeavdelingen.

Oppsummering

Bjerkakerhallen AS ble stiftet i 2016 og vil stå for oppføring, drift og finansiering av ny fotballhall på Bjerkaker. Hallen etableres i et område på Tromsøya med flere skoler og barnehager, og vil ha stor betydning for nærmiljøet i form av å skape trygge oppvekstvilkår og sikre god helse.

I forslag til ny revidert avtale mellom Bjerkakerhallen AS og Tromsø kommune reguleres kommunalt bidrag, garanti og kommunal bruksrett for Bjerkakerhallen. Kommunens økonomiske bidrag er dekning av renter og avdrag på et langsiktig lån stort kr 26 188 200 hvor Bjerkakerhallen AS står som låntaker. Lånet skal inngås på markedsmessige betingelser og ha en nedbetalingstid på maksimalt 25 år. I forbindelse med utarbeidelse av kommunens økonomiplan for 2021-24 må finansiering av rente- og avdragstilskudd i størrelsesorden 1,6 millioner kroner innarbeides.

Ny fotballhall på Bjerkaker vil være et betydelig økonomisk løft for Tromsø Idrettslag og breddeavdelingen i klubben. Idrettslagets medlemmer og brukere av hallen vil det måtte påregne økte medlemskontingenter og høyere leieutgifter for å kunne betjene fremtidige lånekostnader knyttet til oppføring av Lerøyhallen.

Kommunen har gjennom flere år innvilget store garantier til bl.a. TUIL og IF Fløya. Det er grunn til å uttrykke stor bekymring for nivået på kommunens garantiansvar. I nye retningslinjer stilles det strengere krav til hvilke formål som skal innvilges garanti, samt økt krav til oppfølging og kontroll av eksisterende garantihavere.

Til tross for at økonomiske risiko knyttet til kommunal garantistillelse anses som høy vil kommunedirektøren anbefale at en utvidelse av nåværende garanti med 12 662 200 innvilges. Kommunedirektøren anbefaler videre at kommunen finansierer utbygging av nytt fortau i tilknytning til hallen, og at kommunalt bidrag økes med kr 5 880 000 til totalt kr 26 188 200. Det forutsettes at årlig rente- og avdragstilskudd ligger på samme nivå som i 2018, anslått til 1,6 millioner kroner årlig. Kommunedirektøren vil understreke at ny fotballhall på Bjerkaker vil ha stor betydning for nærmiljøet i form av å skape trygge oppvekstvilkår og forbedret folkehelse.

Konklusjon

Bjerkakerhallen AS søker om utvidelse av kommunal garanti på kr 12 662 200 for sluttfinansiering av fotballhall på Bjerkaker, samt økt kommunalt bidrag på kr 5 880 000 til

finansiering av fortau i tilknytning til hallen. Kommunedirektøren stiller seg positiv til en slik søknad.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Vedlegg 1. Styre- og selskapsorganisering

Vedlegg 2. Vedtekter Bjerkakerhallen AS

Vedlegg 3. Årsregnskap 2019 - Bjerkakerhallen AS

Vedlegg 4. Årsberetning Tromsø IL 2019

Vedlegg 6. Skisser Bjerkakerhallen AS

Bjerkakerhallen AS finansiering revidert 2020-10-02

Vedlegg - Forslag til revidert avtale mellom Bjerkakerhallen AS og Tromsø Kommune