

Arkivsaknr 20/17834-1
Saksbehandler Trond Eliassen

Saksgang Møtedato
Formannskapet 20.10.2020
Kommunestyret 28.10.2020

Etablering av Strandvegen 8 Eiendom AS - Eiendomsportefølje, egenkapital, vedtekter, styresammensetning og eierstrategi

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø kommune overdrar deler av eiendommen, Strandvegen 8, (gnr. 200, bnr. 1694 og gnr. 200 bnr. 1) til nyetablerte Strandvegen 8 Eiendom AS som tinginnskudd. Deler av eiendommen bestående av «Akertomta» og «Fram III» overføres til Strandvegen 8 Eiendom AS til en taksert verdi på kr 30 985 000,-. Det forutsettes at tomten fradeles hovedeiendommen gnr. 200 /1694, med tillegg av del av gnr. 200/1, i henhold til vedlagte kartskisse. Omkringliggende veggrunn / areal regulert til offentlig formål beholdes av kommunen.
2. Totalt 31,985 millioner kroner tilføres Strandvegen 8 Eiendom AS hvorav 30,985 millioner er tinginnskudd og 1 millioner kroner er kontanter. Selskapet etableres med en aksjekapital på 1 millioner kroner og overkursfond på 5 millioner kroner. Resterende 25,985 millioner kroner innvilges som ansvarlig lån til selskapet. Det tinglyses en urådighetserklæring på eiendommen.

3. Rente på ansvarlig lån settes til 5 %, og er i samsvar med markedsmessige prinsipper.

4. Strandvegen 8 Eiendom AS etableres som et 100 % eid kommunalt selskap med følgende formål:

Selskapet skal selv, og gjennom dets investeringer i andre selskaper, kjøpe, selge, eie, leie ut, utvikle, drive og forvalte næringsseiendom, boligeiendom og annen fast eiendom, samt alt som står naturlig i sammenheng med dette. Selskapet kan eie slik eiendom sammen med private (eller andre offentlige) aktører.

Selskapet skal legge vekt på sitt særlige samfunnsmessige ansvar og bidra til bærekraftig byutvikling.

Forslag til vedtekter for Strandvegen 8 Eiendom AS godkjennes.

5. Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvor følgende styre anbefales valgt:

1.....(styreleder)

Valgt for en periode på.....

2. (nestleder)

Valgt for en periode på

3.

Valgt for en periode på

Styret konstituerer seg selv.

6. Styrehonorarer fastsettes i samsvar med gjeldende eierskapsmelding for Tromsø kommune, og skal være på et moderat nivå.
7. I henhold til EØS-reglene om statsstøtte settes et fremtidig avkastningskrav i forhold til nivået på kapitaltilførsel som Tromsø kommune har overført til Strandvegen 8 Eiendom AS. Avkastningskravet settes til 5 % av selskapets verdijusterte egenkapital.
8. Forslag til eierstrategi for Strandvegen Eiendom 8 AS godkjennes.

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Oddgeir Albertsen
Stabssjef for økonomi og utvikling

Hva saken gjelder

Overdragelsen av deler av eiendommen, Strandvegen 8 (gnr. 200, bnr:1694), til nyetablert Strandvegen 8 Eiendom AS. Det foretas en vurdering av ulike økonomiske, juridiske og eierstrategiske momenter ved en slik transaksjon.

Saksutredning

Innledning

Eiendommen (gnr: 200, bnr: 1694) som i denne sak er benevnt som, Strandvegen 8, har et totalt areal på: 21 180,1 m² og er i dag eid av Tromsø kommune. Eiendommen ligger i sentrum sør, og er omfattet av flere utdaterte reguleringsplaner. Det ligger flere eldre bygninger på eiendommen hvor «gamle teorifagbygget» med et areal på 6 000 m² er klart størst. Bygget huser i dag kommunale enheter som Byggforvaltningen, Byggdrift og Fagrent.

På eiendommen er det videre etablert et kommunalt hovedrenseanlegg for avløp, og i samme bygg et fjernvarmeanlegg som eies og driftes av Kvitebjørn Varme AS. Eiendommen består også av arealer regulert til offentlige formål, som deler av Strandvegen, Hjalmar Johansens gate og areal regulert til offentlig infrastruktur og et offentlig torg.

Eiendommen vil kunne være gjenstand for utvikling, og er i forslaget til sentrumsplan foreslått som avsatt til sentrumsformål. Dette betyr at det vil være mulig å tillate større arealutnyttelse enn dagens reguleringer åpner for.

Den primære begrunnelsen for å gjennomføre en overdragelse av eiendommen er ønsket om å synliggjøre økonomiske verdier relatert til eiendommen og etter hvert sikre kommunen god avkastning på investert kapital. Tromsø kommune er i en svært vanskelig økonomisk situasjon, med et negativt driftsresultat på 156 millioner kroner i 2019 og et regnskapsmessig merforbruk på 56,6 millioner. Prognosene for 2020 tilsier en ytterligere forverring av situasjonen med et anslått regnskapsmessig merforbruk på 68,5 millioner kroner. Dette tilsier at en må iverksette en rekke tiltak for å sørge at økonomien kommer i balanse. I så måte må en også se på muligheter for mer aktiv eiendomsforvaltning med henblikk på større avkastning og utbytte relatert til kommunens eiendomsportefølje.

Tromsø kommune har, som flertallet av sammenlignbare bykommuner, sin eiendomsforvaltning som del av administrasjonen. Dette gjelder eksempelvis Bærum kommune og Trondheim kommune.

Seksjon for eiendom utarbeider reguleringsplaner for kommunens eiendommer, og har utviklet både næringsarealer og boligarealer. Næringsarealer reguleres for å ta ut reguleringsgevinsten gjennom salg. (Remiks Miljøpark AS, Tromsø Skipsverft AS, Einar Sørensen maskin AS mv. er etablert i maritimt industriområde på Nordøya utviklet- og solgt av Tromsø kommune). Skjelnanområdet, Einerhagen boligområde og Ringvegen næringspark utvikles i dag i samarbeid med private aktører / Arnestedet Eiendom AS. Det tilrettelegges for tiden i flere mindre planområder for investeringer i nye bygg (bl.a. omsorgsboliger). Kommunen tar altså del i verdiutviklingen av bynære eiendommer både i egenregi og i samarbeid med private eiendomsaktører.

Kommunen har imidlertid også tidligere overført eiendommer til egne kommunale selskaper. Både i forbindelse med etablering av forretningsområdene Remiks Miljøpark AS og Tromsø Parkering AS, men også ved reetablering av Arnestedet Eiendom AS ble kommunale eiendommer benyttet for å oppkapitalisere selskapene. Selskapene har i ettertid hatt en positiv utvikling og tilført kommunen løpende avkastning og utbytte. I forbindelse med opprettelse av Tromsø kommunale pensjonskasse var bruk av kommunale eiendommer nødvendig for at

pensjonskassen skulle sikres tilstrekkelig egenkapital og legge grunnlaget for en forsvarlig forvaltning av kommunens pensjonsmidler.

Flere bykommuner har valgt å flytte deler av eiendomsporteføljen ut i egne kommunale selskaper og foretak. Det gjelder blant annet Isegran Eiendom i Fredrikstad som ble etablert i 2018, og hvor kommunen flyttet ut 27 grunneiendommer som skal utvikles til bolig, fritids- og næringsformål. I Drammen og Kristiansand kommuner er også etablert egne aksjeselskaper som har mål at kommunen skal utvikle og ta del i verdiutviklingen av bynære eiendommer enten i egenregi eller i samarbeid med private eiendomsaktører.

Taksering av eiendommen

Byggtakst Nord AS har gjennomført oppdaterte verditakster av de aktuelle deler av eiendommen som er tenkt overdratt til Strandvegen 8 Eiendom AS. Det gjelder den såkalte «Akertomta» som har et tomteareal på 4 900 m², og tomten som i denne saken er benevnt som «Fram III» med et tomteareal på 2 700 m². Taksering er gjennomført innenfor gjeldende reguleringsplaner, og det er benyttet anerkjente takseringsmetoder for å fastsette markedsverdi.

Tabellen nedenfor viser en summarisk oversikt over nøkkeltall knyttet til verditakstene:

Takster deler Gnr 200, bnr: 1694

Adresse	Areal (m ²)	Tillatt bebyggelse (m ²)	Opprinnelig takst	Prisjustering	Ny takst	Tomteverdi pr m ² tomt	Tomteverdi pr m ² bebygget areal
Strandvegen 8	4 900	15 000	29 400 000	16,7 %	34 300 000	7 000	2 287
Hjalmar Johansens gate 26	2700	7 425	16 200 000	15,0 %	18 630 000	6 900	2 509
Sum	7 600	22 425	45 600 000	16,1 %	52 930 000		

Det er ikke inntatt kostnader knyttet til rekkefølgebestemmelser knyttet til infrastruktur eller riving i verditakstene. Norconsult har tidligere anslått disse infrastrukturkostnadene til om lag 19 millioner kroner, og prisjusteres dette til i dag anslås totale infrastrukturkostnader til 21,945 millioner kroner. Total markedsverdi for «Akertomta» og Fram III blir som følger:

Samlet verdi «Akertomta» og «Fram III»	2013	2014
Brutto markedsverdi:	45 600 000	52 930 000
Totale infrastrukturkostnader (fradrag)	19 000 000	21 945 000
Markedsverdi byggeklar tomt	26 600 000	30 985 000

Det betyr de deler av eiendommen som er taksert hhv. «Akertomta» og «Fram III» overføres til Strandvegen 8 Eiendom AS til en taksert verdi på kr 30 985 000,-. Det forutsettes at tomten fradeles hovedeiendommen gnr. 200 /1694, med tillegg av del av gnr. 200/1, i henhold til vedlagte kartskisse. Omkringliggende veggrunn / areal regulert til offentlig formål beholdes av kommunen.

Økonomiske faktorer

Det anbefales totalt å tilføre totalt 31,985 millioner kroner til Strandvegen 8 Eiendom AS hvorav 30,985 millioner er tinginnskudd og 1 millioner kroner er kontanter. Selskapet anbefales etablert med en aksjekapital på 1 millioner kroner og overkursfond på 5 millioner kroner. Resterende 25,985 millioner kroner innvilges som ansvarlig lån til selskapet.

Kommunedirektøren anbefaler at kapitaltilførsel delvis gjennomføres gjennom opprettelse av et ansvarlig lån ovenfor Strandvegen 8 Eiendom AS. Opprettelse av ansvarlig lån i utgangspunktet

må skje i samsvar for statsstøtteregele gjennom EØS-avtalen. Det betyr at betingelser på lånet, herunder prising, må skje på linje med hva en privat investor ville stilt som krav.

I utkast til avtale om ansvarlig lån er det lagt til grunn følgende sentrale vilkår og betingelser:

- ansvarlig lån er kapital som står tilbake for andre lån og forpliktelser i overensstemmelse med dekningslovens §9-7 nr.2
- ikke mulig for låntaker å stille pant eller annen sikkerhet for et ansvarlig lån.
- lånet skal ha en løpetid på 10 år og er avdragsfritt
- det beregnes 5 % rente p.a. på det ansvarlige lånet

Med hjemmelsoverføring av eiendommen fra Tromsø kommune til Strandvegen 8 Eiendom AS vil selskapet bli pålagt å betale dokumentavgift på 2,5 % av markedsverdi. Ved en markedsverdi på eiendommen på 30,985 millioner kroner vil dokumentavgiften utgjøre om lag kr 775 000. For å unngå dokumentavgift anbefales det å tinglyse en urådighetserklæring på eiendommen slik at hjemmelen fortsatt ligger på kommunen.

Kommunale enheter; Byggforvaltningen, Byggdrift og Fagrent, benytter seg av om lag 3 500 m² av arealene i «gamle teorifagbygget», uten at disse enhetene i dag belastes noe intern husleie. Ved at foreslått overdragelse av eiendom også omfatter «gamle teorifagbygg» vil dette medføre at kommunale enheter vil måtte betale markedsleie for bruk av arealene til Strandvegen 8 Eiendom AS. Det vil dog ikke få noen driftsmessige konsekvenser for kommunen ved at økte leiekostnader vil dekkes opp av renter / nedbetaling på ansvarlig lån samt fremtidig utbytte fra Strandvegen 8 Eiendom AS.

Juridiske faktorer - statsstøtte

Kommunale tomteoverdragelser / kapitaltilskudd til Strandvegen 8 Eiendom AS må vurderes opp imot EØS-reglene om statsstøtte. Hovedregelen i EØS-avtalens artikkel 61 første ledd skal forhindre at enkelte foretak oppnår konkurransefortrinn som følge av offentlig støtte. Selve støttebegrepet tolkes vidt, slik at enhver ytelse som innebærer en økonomisk fordel for mottakeren vil være inkludert. Dersom ytelsen på den annen side tilsvarer en motytelse vil det ikke lenger foreligge støtte.

En kommune kan opptre som eier, selger, kjøper og långiver i markedet i like stor grad som private aktører. For å forhindre konkurransevridning må kommunen opptre i samsvar med det såkalte markedsinvestorprinsippet når de foretar privatrettslige disposisjoner. Prinsippet innebærer at det offentliges handlingsrom begrenses til de disposisjoner som en rasjonell privat aktør ville gjennomført. Når kommunen opptre som privat investor kan ikke politiske hensyn gjøres gjeldende for en investeringsbeslutning, men da er det økonomiske vurderinger som er avgjørende for hvorvidt det foreligger støtte.

Det offentlige er tilkjent forholdsvis vide skjønnsmarginer ved selve investerings-beslutningen. Investorskjønnet innebærer at i den grad det offentlige foretar forsvarlige objektive utredninger vil det kreves forholdsvis mye for at ESA¹ skal kunne gripe inn og omklassifisere en investering som støtte. Overvåkningsorganet har ikke til hensyn å sette til side kommunens skjønnsmessige vurderinger såfremt det ikke foreligger saklige hensyn som tilsier dette.

For å fastslå hvorvidt det foreligger ulovlig statsstøtte vil Overvåkningsorganet benytte seg av den såkalte markedsinvestortesten. Testen innebærer at de foretar en analyse av den gjennomførte ytelsen for å fastslå hvorvidt en rasjonell privat aktør ville ha handlet tilsvarende. Vurdering av om kommunen har handlet som en rasjonell privat aktør er objektiv og sentralt er det reelle økonomiske innholdet i ytelsen. Det er videre avgjørende at investeringen fremstod

¹ EFTA Surveillance Agency – EFTA's overvåkningsorgan

som rasjonell på tidspunktet avtalen ble inngått, og etterfølgende omstendigheter som medfører at resultatet ikke blir som forventet har ikke betydning.

Det er ofte vanskelig å angi klart hvilken avkastning som kreves for å ha opptrådt i samsvar med markedsinvestorprinsippet. En rekke forhold vektlegges, herunder avkastningskrav hos sammenlignbare foretak, dagens og fremtidig markedssituasjon, og ikke minst hvilken risiko investeringen impliserer.

Markedsinvestortesten må gjennomføres med henblikk på å finne markedsmessige avkastningsmål i samsvar med de investeringer Tromsø kommune gjennomfører i Strandvegen 8 Eiendom AS. Basert på gitte forutsetninger omkring rentenivå, inflasjon, skattesats, markedets risikopremie og likviditetspremie anslås avkastningskravet på verdjustert egenkapital til å være på om lag 5 %. Dette innebærer at en ekstern investor ville ha krevd en avkastning på rundt 5 % i et sammenlignbart investeringstilfelle.

Eierstrategi – vedtekter - styresammensetning

De overordnede eierprinsipper for god eierstyring i Tromsø kommune som er nedfelt i kommunens eierstrategimelding fra 2017 vil være førende også for Strandvegen 8 Eiendom AS.

Det foreslås at selskapet skal ha følgende formål:

Selskapet skal selv, og gjennom dets investeringer i andre selskaper, kjøpe, selge, eie, leie ut, utvikle, drive og forvalte nærings eiendom, boligeiendom og annen fast eiendom, samt alt som står naturlig i sammenheng med dette. Selskapet kan eie slik eiendom sammen med private (eller andre offentlige) aktører.

Selskapet skal legge vekt på sitt særlige samfunnsmessige ansvar og bidra til bærekraftig byutvikling.

Tromsø kommune har et forretningsmessig mål for eierskapet i Strandvegen 8 Eiendom AS, hvilket innebærer krav til avkastning på investert kapital som reflekterer den risiko denne virksomheten representerer. Det skal legges til grunn en resultatbasert utbyttepolitikk i Strandvegen 8 Eiendom AS som på lang sikt skal tilpasses selskapets behov for kapital.

Det skal etableres løpende styringsdialog med selskapet gjennom minimum to årlige eiermøter.

Ved overføring av eiendomsmasse til aksjeselskaper, vil beslutninger knyttet til eiendommen tas ut av ordinære politiske beslutningsarenaer, og overlates til et valgt styre. Det er derfor av stor betydning med riktig og komplementerende kompetanse i styret som utnevnes.

Styremedlemmer skal ha faglig innsikt og erfaring fra tilsvarende virksomhet. Det er i tillegg nødvendig med innsikt i økonomiske-, juridiske-, selskapsorganisatoriske- og byutvikling spørsmål. Ingen av styremedlemmene bør ha andre eierinteresser eller verv som kan medføre spørsmål om habilitet. Styret skal videre bestå av både kvinner og menn. Kommunedirektøren anbefaler at det oppnevnes tre styremedlemmer i etableringsfasen til selskapet.

Oppsummering

Saken belyser økonomiske, juridiske og eierstrategiske momenter i forbindelse med bruk av deler Strandvegen 8, (gnr. 200, bnr:1694) til å etablere et Strandvegen 8 Eiendom AS. Totalt 31,985 millioner kroner tilføres selskapet hvorav 30,985 millioner er tinginnskudd og 1 millioner kroner er kontanter.

Den primære begrunnelsen for å gjennomføre en overdragelse av eiendommen er ønsket om å synliggjøre økonomiske verdier relatert til eiendommen og etter hvert sikre kommunen god avkastning på investert kapital. Kommunens utfordrende økonomiske situasjon tilsier at en gjennomføre en rekke tiltak, herunder se på muligheten for mer aktiv eiendomsforvaltning med henblikk på større avkastning og utbytte relatert til kommunens eiendomsportefølje.

Strandvegen 8 Eiendom AS har et forretningsmessig mål med sin virksomhet, hvilket innebærer krav til avkastning på investert kapital som reflekterer den risiko denne virksomheten representerer. Det skal legges til grunn en resultatbasert utbyttepolitikk i Strandvegen 8 Eiendom AS som på lang sikt skal tilpasses selskapets behov for kapital. Selskapet skal legge vekt på sitt særlige samfunnsmessige ansvar og bidra til bærekraftig byutvikling.

Kommunedirektøren er av den omfatning at Strandvegen 8 Eiendom AS etableres med primært et forretningsmessig mål med sin virksomhet. Eiendommens utviklingspotensialer åpner for god løpende avkastning / utbytte fra selskapet, og vil i så måte kunne bidra til å redusere kommunens merforbruk. På sikt er det viktig at selskapets virksomhet integreres med kommunens øvrige eiendomsvirksomhet både innad og utenfor kommuneorganisasjonen. Kommunedirektøren anbefaler at det utarbeides en helhetlig og overordnet eiendomsstrategi som omfavner all eiendomsvirksomhet i Tromsø kommune. Dette vil så danne grunnlaget for å vurdere hvilke typer eiendommer som fremover kan være aktuell å overdra til egne kommunale selskaper.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler å overdra eiendommen, Strandvegen 8, (gnr. 200, bnr: 1694) til nyetablerte Strandvegen 8 Eiendom AS som tinginnskudd. Totalt 31,985 millioner kroner tilføres Strandvegen 8 Eiendom AS hvorav 30,985 millioner er tinginnskudd og 1 millioner kroner er kontanter.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

20421 Verdi tomt Strandvegen 8 gnr 200 bnr 1694
20422 Verditakst Hjalmar Johansens gt 26- gnr 200 bnr 1694
Forslag til avtale ansvarlig lån - Strandvegen 8 Eiendom AS og Tromsø Kommune 081020
Forslag Vedtekter Strandvegen 8 Eiendom AS
Forslag Eierstrategi Strandvegen 8 Eiendom AS
Oversiktskart gnr 200 bnr 1694 _medEiendom