

Arkivsaksnr. 22/05523-1
Saksbehandler Trond Eliassen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
20.04.2022
27.04.2022

Forlengelse av løpetid på kommunal lånegaranti - TUIL Arena II Eiendom AS

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Tromsø kommune gir aksept for forlenget løpetid på lån TUIL Arena II Eiendom AS opprinnelig har opptatt til realisering av flerbrukshall i Tromsdalen. Utvidelse av garantien gis som simpel kausjon og knyttes nå opp til ulike oppgraderingsbehov som oppføring av lagerområde under tak og komplett utskifting av kunstgressanlegg med varmesentral. Garantien gjelder hovedstol på kr 15 400 000,- med et tillegg på 10 % av til enhver gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.
2. Garantitiden på lån forlenges med inntil 25 år + tillegg på inntil 2 år. Garantien gjelder fra tidspunktet TUIL Arena II Eiendom AS refinansierer nåværende lån i KLP. Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetaling av lånet.
3. Så lenge garantiforholdet eksisterer skal TUIL Arena II Eiendom AS uoppfordret oversende til kommunen revisorgodkjent regnskap, så snart dette er offentlig kjent.
4. Det tas forbehold om Statsforvalteren i Troms og Finnmark sin godkjenning av kommunal selvskyldnerkausjon iht. kommunelovens §14-19.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Hva saken gjelder

Økonomisk og juridisk vurdering av søknad om utvidet løpetid på kommunal lånegaranti til TUIL Arena II Eiendom AS. Forlengelse av lånegaranti er knyttet til ulike oppgraderingsbehov som oppføring av lagerområde under tak og komplett utskifting av kunstgressanlegg med varmesentral. Garantien gjelder hovedstol på kr 15 400 000,- med et tillegg på 10 % av til enhver gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.

Saksutredning

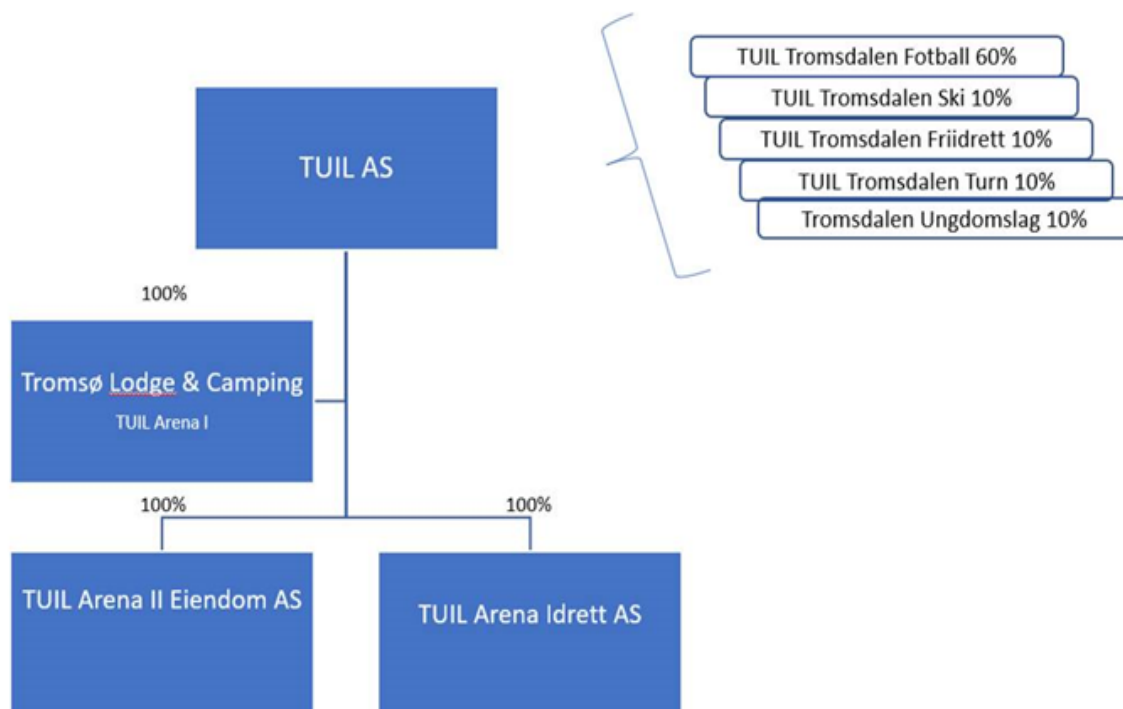
Innledning

Det har vært en storstilt utbygging og utvikling av idretts- og flerbruksanlegg i Tromsdalen over lang tid. Dette har skjedd i tett finansielt samarbeid mellom TUIL, offentlige- og private aktører for å få realisert anleggene; TUIL Arena Fotballbane og Lysanlegg, TUIL Arena I -garderober og lokalmiljølokaler og TUIL Arena II – haller og lokalmiljølokaler.

TUIL har organisert eierskap og drift av anleggene gjennom tre selskaper:

- TUIL AS som er et selskap 100 % eid av idretten uten eget økonomisk formål. Eier anlegget TUIL Arena I. Selskapet eier og driver i tillegg Tromsø Lodge og Camping som en integrert del av sin virksomhet med samme ikke-økonomiske formål.
- TUIL Arena II Eiendom AS som er 100 % eid av TUIL AS uten eget økonomisk formål. Eier anlegget TUIL Arena II.
- TUIL Arena Idrett AS er driftsselskapet og leietaker hos TUIL Arena II Eiendom AS.

Figuren nedenfor viser nærmere eierstrukturen i TUIL-konsernet (heretter TUIL).





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.

Tromsø kommune har pr. 03.02.22 et totalt garantiansvar på 136,1 millioner kroner ovenfor TUIL som er fordelt på følgende måte:

Lånegiver	Betaler	Garantiansvar / Kausjon	Etablert	Garantibeløp	Lånebeløp	Saldo 03.02.22	Nedbetalt	Avdragsprofil
Kommunalbanken	TUIL AS	25 år - garanti	28/01/2009	kr 43,258,000	kr 39,326,000	kr 23,408,720	kr 15,917,280	25 år, 4 års avdragsfrihet deretter halvårlig avdrag 21 år
KLP Banken AS	TUIL Arena II Eiendom	Simpel kausjon	03/09/2020	kr 20,000,000	kr 20,000,000	kr 20,000,000	kr -	28 år, 3 års avdragsfrihet deretter kvartalsvis avdrag i 25 år
KLP Banken AS	TUIL Arena II Eiendom	Simpel kausjon pant	29/05/2017	kr 15,400,000	kr 15,400,000	kr 15,400,000	kr -	Hele beløpet forfaller senest 10.04.2023
KLP Banken AS	TUIL Arena II Eiendom	Simpel kausjonmed pant	29/05/2017	kr 50,000,000	kr 50,000,000	kr 50,000,000	kr -	28 år, avdragsfritt i 5 år. Deretter halvårlig avdrag i 23 år
KLP Banken AS	Tromsø Kommune	Betjenes av Tromsø Kommune	30/05/2017	kr 30,000,000	kr 30,000,000	kr 27,333,332	kr 2,666,668	20 år igjen halvårlig avdrag
Total				kr 158,658,000	kr 154,726,000	kr 136,142,052	kr 18,583,948	

Som det fremkommer i oversikten dekker Tromsø kommune renter- og avdrag på et lån stort 27,33 millioner kroner. I tillegg er kommunen inne som leietaker i både TUIL Arena I hvor Tindfoten dagsenter holder til, og i TUIL Arena II hvor Tverrfaglig enhet / Miljøtjenesten barn og unge leier lokaler.

TUIL har vurdert et samlet oppgraderingsbehov med blant annet oppføring av lagerområde under tak, komplett utskiftning av kunstgressanlegg med varmesentral. Oppgradering er også planlagt i henhold til fremtidens krav til miljø og klima. Samlet oppgraderingsbehov er stipulert til 22,8 millioner kroner hvorav 15,4 millioner kroner er tenkt lånefinansiert. Det resterende, 7,4 millioner kroner, skal finansieres gjennom egne midler samt offentlige og private tilskudd.

For å redusere refinansieringskostnader ønsker TUIL å forlenge løpetiden på lån i KLP, pålydende 15,4 millioner kroner. Lånet har opprinnelig forfall den 10.04.2023, men det er nå ønskelig å forlenge løpetiden til 25 år fra nytt refinansieringstidspunkt. Det anslås at gjennomsnittlig levetid på anleggsmidler som skal oppgraderes er 25 år.

Formelt sett er det TUIL Arena II Eiendom AS som er låntaker og vil være gjenstand for den juridiske og økonomiske vurdering i saken.

Tromsø kommune samlede garantiansvar

Pr 31.12.2021 var kommunens totale garantiansvar på 476,5 millioner kroner.

Garantiansvaret fordeles etter formål:

Barnehage og skoler:	27,6 millioner kroner
Energi:	3,8 millioner kroner
Kultur og idrett:	315,6 millioner kroner
Sosiale formål:	13,5 millioner kroner
Kirke:	60,7 millioner kroner
Renovasjon:	55,3 millioner kroner

I tillegg har kommunestyret innvilget følgende kommunale garantier som forventet bli effektuert fremover:

Stiftelsen kommunale boliger (Grønnegata 103):	9,5 millioner kroner
Kråkeslottet barnehage:	6,0 millioner kroner
Bypakke Tromsø:	385,0 millioner kroner

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

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 låneforpliktelse skal kommunen umiddelbart underrettes
- Ved vesentlige endringer i organisering, styreform og vedtekter skal kommunen underrettes. Retningslinjene 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

Utgangspunktet for vurderingen er lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 14-19, 1 avsnitt:

Kommuner og fylkeskommuner kan ikke stille kausjon eller annen økonomisk garanti for virksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv, hvis garantien innebærer en vesentlig økonomisk risiko eller er stilt for næringsvirksomhet. Et tilsagn om kausjon eller annen økonomisk garanti som en kommune eller fylkeskommune stiller for virksomhet som drives av andre enn kommunen eller fylkeskommunen selv, er bare gyldig hvis vedtaket om å stille garantien er godkjent av departementet. Ved godkjenningen skal departementet bare vurdere om garantien er i strid med første ledd eller forskrift gitt i medhold av denne paragrafen.

Departementet kan ikke godkjenne garantier i strid med første ledd eller forskrift gitt i medhold av denne paragrafen. Er garantien godkjent av departementet, regnes den ikke som ugyldig, selv om den er i strid med første ledd eller forskrift gitt i medhold av denne paragrafen.

Det er forutsetning at garantien ikke innebærer en vesentlig økonomisk risiko eller kan knyttes til næringsvirksomhet.

I ny kommunelov er det inntatt et generelt forbud mot garantier som innebærer vesentlig økonomisk risiko for kommunen. Dette klargjør at garantier bare kan gis når det er økonomisk forsvarlig, og at det alltid må gjøres en risikovurdering av garantistillelsene. Hva som anses som vesentlig økonomisk risiko er ikke klart definert, men i forarbeidene til ny lov trekkes frem følgende forhold:

- Sannsynlighet for at garantien må innfris
- Konsekvenser av det eventuelle økonomiske tapet
- Flere usikre forhold kommunen ikke rår over

Kommunene må altså gjøre en samlet risikovurdering hvor størrelsen på garantien samt kommunens evne til å håndtere tap må legges til grunn.

Formuleringen "utøvelse av næringsvirksomhet" har eller ingen presis avgrensning, men i forarbeidene til loven gis uttrykk for at man vil legge vekt på om virksomheten har et gevinstformål. Det må videre legges vekt på hvorvidt virksomheten driver i et marked.

Virksomheter som vanligvis ytes av det private, må som utgangspunkt regnes som næring etter sin art.

TUIL Arena II Eiendom AS har som formål med sin virksomhet:

Stiftelsens formål er å sikre idretten i Tromsdalen gjennom å eie eiendommen som skal bidra til drift av idrettsanlegg til beste for innbyggerne i Tromsdalen. Selskapet er uten eget økonomisk formål.

Selskapet er uten eget økonomisk formål. Kommunedirektøren anser at forbudet om garantistillelse til næringsformål ikke kommer til anvendelse i denne sak.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark har tidligere godkjent garantistillelse ovenfor TUIL Arena II Eiendom AS, senest i brev av 19.06.20. Slik kommunedirektøren ser det er det ikke nye forhold ved selskapets drift som tilsier endring i vurderinger rundt spørsmålet om "utøvelse av næringsvirksomhet".

Økonomisk vurdering

TUIL Arena II Eiendom AS hadde pr. 31.12.21 et overskudd på kroner 256 623 mot et underskudd i 2020 på kroner 59 195. Selskapet har en egenkapital på 1,3 millioner kroner, mens langsiktige låneforpliktelser pr 31.12.21 var på 128,1 millioner kroner.

Tabellen nedenfor viser sentrale økonomiske nøkkeltall for årene 2021 og 2020:

Økonomisk utvikling – TUIL Arena II Eiendom AS		
Økonomiske nøkkeltall (i tusen kroner)	2021	2020
Driftsinntekter	5 756	4 000
Driftsresultat	1 578	-238
Årsresultat	256	-59
Sum eiendeler	131 229	133 250
Sum egenkapital	1 289	1 032
Sum gjeld	129 939	132 218
Driftsmargin/brutto driftsresultat i % av driftsinntekter	27,4 %	-5,95 %
Likviditetsgrad 1 (omløpsmidler/kortsiktig gjeld)	15,49	10,07
Egenkapitalandel	0,98 %	0,78 %
Gjeldsgrad (gjeld/egenkapital)	100,8	128,1
Totalrentabilitet/avkastning på totalkapitalen	1,20 %	-0,18 %

Bygging av TUIL Arena II har påført selskapet en høy gjeldsgrad og tilsvarende svak egenkapitalandel. Det skal dog legges til at Tromsø kommune dekker 27,3 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 2-2,5 %. En forlengelse av løpetid på lån til inntil 25 år vil påføre selskapet økte kapitalutgifter på sikt. Det må også legges til at det forventes økte renter fremover i tid, noe som for øvrig selskapet har tatt hensyn til i vedlagte kontantstrømsanalyse.

TUIL Arena II Eiendom AS har majoriteten av sine inntekter fra utleie av idretts- og kontorareal. Til tross for at markedsgrunnlaget har blitt påvirket negativt av koronapandemien har selskapet

klart å øke driftsinntektene og levere et overskudd i 2021. Gjennom langsiktig leieavtale med Tverrfaglig enhet i kommunen har selskapet en viss forutsigbar på inntektssiden. Samtidig har selskapet en solid eier gjennom TUIL AS som nå opplever at reiselivsdelen utvikler seg i positiv retning.

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 garanti til prosjektet.

TUIL Arena II Eiendom AS søker om forlengelse av løpetid på inntil 25 år på kommunal lånegaranti pålydende 15,4 millioner kroner. Ny flerbrukshall har vært 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. TUIL har dog gjennom koronapandemien, som har påvirket markedsgrunlaget negativt, vist evne til kostnadskontroll og god økonomistyring.

TUIL vurderer det slik at selskapet nå vil være i stand til å gjennomføre nødvendig oppgradering med blant annet oppføring av lagerområde under tak og komplett utskiftning av kunstgressanlegg med varmesentral. Kontantstrømsanalysen som har tatt hensyn til økt rentenivå viser at selskapet forventer et positivt driftsresultat etter skatt fra 2025. Selskapet har stabile leieinntekter og har en solid eier gjennom TUIL AS, hvor det forventes positive bidrag fra reiselivsdelen fremover.

Til tross for at økonomiske risiko knyttet til kommunal garantistillelse anses som høy vil kommunedirektøren anbefale å akseptere forlengelse av løpetiden på lån stort 15,4 millioner kroner. Det må legges til kommunens garantiansvar ikke økes utover dagens nivå. Oppgradering av anleggsporføljen anses å ha stor betydning for nærmiljøet i form av å skape trygge oppvekstvilkår og forbedret folkehelse.

Konklusjon

TUIL Arena II Eiendom AS søker om aksept for forlengelse av løpetiden på inntil 25 år for lån stort 15,4 millioner kroner. Kommunedirektøren stiller seg positiv til en slik søknad.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg