



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	2021/43	25.03.2021
Formannskapet	2021/58	20.05.2021
Kommunestyret		27.05.2021

Utsendte vedlegg

Medsaksbehandlere

Navn: Adm.enhet: Bidrag til saken:

Framtidig driftsform Halden Byutvikling (HBU AS)

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Kommunedirektøren har en stund hatt til vurdering om dagens driftsform for Halden byutvikling er den mest hensiktsmessige driftsformen, eller om prosessen nå har kommet så langt at annen driftsform er mer hensiktsmessig.

Kommunedirektøren har vurdert 3 alternativer for framtidig driftsform for Halden byutvikling AS:

1. Salg av aksjene i Halden Byutvikling AS til Storgata 7 Halden AS eller annen form for organisering av aksjene
2. Salg av tomtene Tyska A og B og Hollenderen tilbake til Halden Kommune med etterfølgende avvikling eller ny virksomhet
3. Fortsette driften i Halden byutvikling som i dag.

Siden Halden byutvikling AS er et aksjeselskap som med sin virksomhet opererer innenfor aksjeloven og skatteloven, og kommunedirektøren ikke har skattekompetanse i egen organisasjon, har kommunedirektøren engasjert BDO Halden AS for å bistå med utredning av alternativene 1 og 2.

Kommunedirektøren vurderer alternativ 1 dithen at det vil være både krevende, og medføre en del usikkerhet å gjennomføre alternativet som beskrevet. Det fordrer først og fremst en forretningsmessig begrunnelse som kan synes vanskelig i all den tid en offentlig instans som Halden kommune er eier av selskapene.

Kommunedirektøren vurderer alternativ 2 hvor kommunen «kjøper» tilbake tomteområdene og overtar avtaler og forpliktelser i egen organisasjon som et mulig alternativ gitt at Halden kommunes ressursituasjon tilsier at oppgavene som følger med en slik overtakelse i all hovedsak kan



absorberes innenfor de drifts- og ressursrammene som allerede er i organisasjonen. Dette alternativet medfører at det vil bli liggende igjen et ubenyttet fremførbart underskudd, som dermed ikke kan benyttes med mindre selskapet fortsetter en eller annen form for innteksbringende virksomhet.

Kommunedirektøren vurderer videre at kommunens egen organisasjon ikke nødvendigvis er robust nok til å ta over de forpliktelsene som en slik overtagelse medfører uten at det vil tilkomme økte driftskostnader i form av økt ressursbehov.

En slik kostnadsøkning vil for såvidt komme uavhengig av valg av løsning.

Kommunedirektøren vurderer alternativ 3 som det beste alternativet på nåværende tidspunkt. I hvertfall et års tid fremover til reguleringsplanen og avtaleforutsetningene ellers i større grad er avklart. I forhold til en eventuell fremtidig utnyttelse av det fremførbare underskuddet, og en mulig oppgavehåndtering knyttet til kommunale utviklingsområder eller prosjekter fremover, tilsier at selskapet bør bestå til slikt er avklart. I dette alternativet må det derimot påregnes en del utgifter til fortsatt drift av selskapet. Kommunedirektøren vurderer videre at hensikten med å opprette selskapet, der det ble vurdert at det var flere fordeler med å etablere et selskap; så som enklere beslutningsprosesser, mindre byråkrati, og kortere vei fra ide til vedtak fortsatt har en viss verdi. Selv om avtalene nå mer eller mindre er på plass, og det er kun realisering av avtalen som gjenstår, antas det at fortsatt vil være behov for raske beslutningsprosesser.

Kommunedirektørens innstilling:

Virksomheten i selskapet Halden byutvikling AS fortsetter som før og gjennomfører avtaler og forpliktelser som forutsatt.

Kommunedirektøren bes gå i dialog med styret i HBU for å avklare finansieringsbehovet for selskapet ett år frem i tid, og kommer tilbake til kommunestyret med finansieringssak knyttet til dette.

Saksutredning:

Kommunedirektøren fremmet i kommunestyrets møte 18.06.2020 (sak 20/2020) en orienteringssak knyttet til vurderinger rundt videre driftsform for Halden byutvikling AS. Kommunedirektøren konkluderer i orienteringssaken om at det legges frem en vurdering knyttet til fortsatt drift av selskapet sett i forhold til en overtakelse av kontrakt og forpliktelser til Halden kommune.

Kommunedirektøren fremmet videre en sak til kommunestyret 18.02.2021 (sak 23/2021) med søknad om driftstøtte fra Halden byutvikling.

I Denne saken konkluderer kommunedirektøren med at sak om fremtidig organisering vil fremmes i løpet av mars måned 2021.

Denne saken fremmes på bakgrunn av dette.

Historikk

Selskapet Halden bybro AS endret i 2008 sitt navn til Halden byutvikling AS, og sitt formål til å "forestå byutvikling/planlegging med basis i politisk fattede vedtak". Selskapet ble deretter gitt en rolle i forbindelse med gjennomføringen av hovedprinsippavtalen mellom kommunen og NSI datert 13.12.2007. Foruten utviklingen av områdene Tyska, Hollenderen og Mølen skulle også den offentlige havnen flyttes til Sauøya.

I april 2010 vedtok kommunestyret en kapitaltilførsel på 3 mkr til selskapet og ga samtidig «grønt» lys for selskapet til å rekruttere daglig leder. Kapitaltilførselen ble gitt som et løpende gjeldsbrevslån finansiert som lån fra kommunens ubundne investeringsfond (kapitalfond) med NIBOR-rente løpende, og 20 års nedbetalingstid.

I januar 2011 vedtok kommunestyret kjøpsavtalen, mellom Halden kommune som selger og Halden byutvikling som kjøper, hvor HK overdrar til HBU arealer på Mølen eiet av Halden kommune, samt arealene Tyska og Hollenderen overtatt fra NSI gjennom Hovedprinsippavtalen fra 1997 og tilleggsavtalen av 2010. Kjøpsavtalen har en samlet verdi

på 145 mkr hvor avtalt kjøpesum for Mølen er 90 mkr og avtalt kjøpesum for Tyska/Hollenderen er 55 mkr.

I mars 2012 vedtar kommunestyret å yte et likviditetslån på inntil 0,4 mkr til HBU med løpetid frem til 31.12.2012, rentekostnad NIBOR + 3 % finansiert med bruk av kapitalfond.

I samme moment fjernes utbygging av havna på Sauøya som formål fra selskapet, og Mølen-området tilbakeføres til Halden kommune på et senere tidspunkt. De endrede forhold knyttet til resultatet etter valget, samt kommunens vanskelige økonomiske situasjon oppgis å være årsaken til skrinleggingen av havneplanene.

I mai 2012 vedtar kommunestyret å utbetale et kortsiktig lån på 0,85 mkr som skal dekke utgifter ut mai samme år, og i juni 2012 vedtar kommunestyret å utbetale et nytt kortsiktig lån på 0,4 mkr

I september 2012 vedtak kommunestyret å yte ytterligere et likviditetslån på 3 mkr til Halden Byutvikling AS. Lånet finansieres med bruk av kapitalfond og renteberegnes med NIBOR + 3 % og full innfrielse 31.12.2013. HBU skriver i sin søknad at lånet skal delvis benyttes til fremtidig drift i selskapet samt innfrielse av de hittil 3 gitte kortsiktige lånene:

Kortsiktige lån:

Lån 1 KS 29.03.2012 sak 12/23 0,40 mkr

Lån 2 FS 24.05.2012 sak 12/95 0,85 mkr

Lån 3. KS 28.06.2012 sak 12/68 0,40 mkr

Samlet 1,65 mkr

Langsiktige/likviditetslån

Lån 4 KS april 2010 3,0 mkr

Lån 5 KS september 2012 3,0 mkr

Samlet 6,0 mkr

I brev av 23.10.2012 ber likevel selskapet om å avvente innløsningen av de kortsiktige fordringene. Disse blir heller ikke innbetalt.

16. april 2013 ble det inngått kjøpsavtale for områdene Tyska A (8,0 dekar), Tyska B (8,5 dekar) og Hollenderen (13,2 dekar) med Norsk Helsehus AS, nå Condovita AS, med en fremtidig overtakelsesdato for respektive parseller. Kjøpesummen er satt til samlet 100 mkr, hvorav Tyska A utgjør 25 mkr, Tyska B utgjør 33 mkr, og Hollenderen utgjør 40 mkr.

I tillegg skal 2*1 mkr innbetales på 2 gitte datoer i 2013.

Med unntak av de 2*1 mkr skal resterende betales ved overtakelse.

23. mai 2013 vedtok kommunestyret blant annet at avtaleverket angående overføring av Mølen fra havnekassen til kommunen, og videre fra kommunen til selskapet Halden byutvikling AS godkjent av Halden kommunestyre 17.03.11 oppheves og tilbakestilles, pga. bristende forutsetninger, for så vidt gjelder Mølen, til den rettslige og faktiske situasjon man hadde mellom partene før disse to avtalene ble inngått. Gjeldsbrev kjøpesum stort kr. 90 mill. for

Mølen strykes i forholdet mellom selskapet HBU AS og Halden kommune.

I november 2014 vedtar kommunestyret en restrukturering av selskapets økonomiske forhold til Halden kommune, hvor alle tidligere kortsiktige lån og fordringer konverteres til 2 lån på hhv. 55 mkr (hovedstol tomteområdene) og 9,1 mkr (hovedstol og renter knyttet til kortsiktige lån og fordringer). For begge lånene vedtas det at kommunalbankens pt - rente pr 31.12 skal tillegges hovedstol ved utgangen av hvert år.

Kundefordringer Sum kr 1,2 mkr består av flere fordringer der Halden kommune har utført oppdrag selskapet er fakturert for.

Forfall på de 2 lånene er knyttet opp mot oppgjørstidspunkt i kjøpsavtalen mellom HBU og Norsk Helsehus, hhv i 2015, 2016 og 2020.

I forbindelse med utarbeidelse av både reguleringsplan for området og senere sentrumsplanen, «båndlegger» Jernbaneverket områdene våren 2016, som følge av sitt planarbeid knyttet til intercity.

I juni 2016 vedtas en ytterligere restrukturering av forholdene i det som i vedtaket fra 2014 omtales som «lån 2». Dette samlelånet inkludert påløpte renter vedtas konvertert til aksjekapital tilsvarende 15 mkr med den hensikt å øke aksjekapitalen i selskapet. Selskapet er på dette tidspunktet, hovedsakelig på bakgrunn av jernbaneverkets båndlegging av tomteområdene, i en situasjon der negativ egenkapital medfører at styret ellers må vurdere å begjære oppløsning etter aksjelovens kap 2 §§ 3,4 og 3,5.

I juni 2019 vedtar kommunestyret det hittil siste utlånet til Halden byutvikling AS på 0,45 mkr. Selskapets aktivitet er skalert ned til et minimum, men fortsatt på et nivå slik at gjennomføring av arbeidsoppgavene til selskapet opprettholdes. Likviditeten i selskapet slik det nå fremstår er ikke tilstrekkelig til å holde selskapet solvent i perioden 2019 – 2021, og er i behov av å få tilført likvide midler. Kostnadene selskapet trenger likvide midler til for å håndtere er knyttet til regnskapsførsel, revisjon, begrenset konsulenthjelp og styrehonorar for 2 styremedlemmer.

Samtidig trekker Bane Nor innsigelsen knyttet til reguleringsplanen på områdene. Condovita AS har etter dette igjen startet arbeidet med reguleringsplanen, og det forventes at denne straks kommer til 2. gangs behandling.

Våren 2020 har HBU AS fremforhandlet tilleggsavtale knyttet til kjøpsavtalen fra 2013. Forhandlingene var konsentrert om en oppjustering av kjøpspris samt fremtidige overtakelsestidspunkt. Resultatene knyttet til disse forholdene er :

Kjøpspris oppjusteres fra 100 mkr til 106 mkr fordelt på de tre parsellene.

Tidsfristene i fht overtakelse for de ulike parsellene er som følger:

Tyska A 31. mars 2021	27 mkr
Tyska B 31. desember 2022	35 mkr
Hollenderen 30. mars 2026	42 mkr

HBU AS har siden juni 2013 ikke hatt ansatte. Selskapet har hatt en arbeidende styreleder, som har skjøttet selskapets interesser og hatt dialogen med kjøper gjennom de siste årene.

Ordfører og kommunedirektør mottok i mai 2020 forespørsel fra styreleder i HBU AS, om tanker knyttet til selskapet på kort og lang sikt. Dette temaet har også være diskutert tidligere år.

Som følge av at situasjonen nå er slik at gjennomføring av avtalen kan være nært forestående med det at selskapet må innfri sin del av avtalen, ønsker kommunedirektøren å vurdere hensiktsmessigheten av å opprettholde selskapet videre eller om det kan være tjenlig med en annen driftsform. Dette kan være at Halden kommune overtar kontrakter og forpliktelser fra selskapet og legger deretter ned, men det er også vurdert å fusjonere selskapet inn i annet kommunalt eid AS. Halden kommune vil uansett bruke ressurser i prosjektet på ulike områder, og kommunedirektøren har til vurdering om det vil være hensiktsmessig å overføre parkanlegg, brygger og promenader til kommunen siden dette naturlig vil driftes av kommunen uansett. Ved fortsatt drift i HBU vil det uansett være behov for å tilføre selskapet midler eller ressurser for å gjennomføre avtalen og de forpliktelsene som følger med denne.

HBU AS har gjennom avtalen som ble inngått i 2013 flere forpliktelser knyttet til opparbeidelsen av området. Dette gjelder håndtering av eventuelle forurensede masser,

opparbeidelse av infrastruktur til tomteområder hva gjelder vei, vann/avløp og fjernvarme, samt opparbeide park og kaikant/bryggepromenade.

Uavhengig av eierstruktur er det på det rene at disse forpliktelsene vil følge med videre, og slik kommunedirektøren vurderer det vil risikoen knyttet til disse være konstant helt uavhengig av hvem som eier selskapet eller tomteområdene.

1. Vurderingskriterier

Følgende kriterier anses som vesentlige for vurdering av saken:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiske forhold	<input type="checkbox"/>	Juridiske forhold
<input type="checkbox"/>	Personalspørsmål	<input type="checkbox"/>	Organisasjonsspørsmål
<input type="checkbox"/>	Betydning for næringsutvikling	<input type="checkbox"/>	Betydning for miljøet
<input type="checkbox"/>	Betydning for eiendomsforhold	<input type="checkbox"/>	Betydning for økologisk fotavtrykk
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder barn og unge	<input type="checkbox"/>	IKT og innovasjon
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder universell utforming	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder eldre
<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder samfunnsikkerhet/beredskap	<input type="checkbox"/>	Forhold som gjelder folkehelsen
<input type="checkbox"/>	Annet:	<input type="checkbox"/>	

2. Generelt om alternativene

Som følge av at situasjonen nå er slik at gjennomføring av avtalen kan være nært forestående med det at selskapet må innfri sin del av avtalen, ønsker kommunedirektøren å vurdere hensiktsmessigheten av å opprettholde selskapet videre eller om det kan være tjenlig med en annen driftsform. Alternativene som vurderes er:

1. Salg av aksjene i Halden Byutvikling AS til Storgata 7 Halden AS eller annen form for organisering av aksjene
2. Salg av tomtene Tyska A og B og Hollenderen tilbake til Halden Kommune med etterfølgende avvikling eller ny virksomhet
3. Fortsette driften i Halden byutvikling som i dag.

Siden kommunedirektøren ikke har særskilt skattekompetanse i egen organisasjon ble BDO Halden forespurt om å bidra med utredningene av alternativene 1 og 2. Denne utredningen følger som løsningsalternativ 1 og 2, og selve drøftingen av alternativene er lagt til avsnittet konklusjon.

Halden kommune vil uavhengig av alternativ måtte påregne å bruke ressurser i prosjektet på ulike områder når prosjektet nå nærmer seg en fase hvor arbeidsinnsatsen vil øke som følge av selskapets forpliktelser overfor 3. part. Dette gjelder foruten å gjennomføre selve avtalen, også håndtering av eventuelle forurensede masser, opparbeidelse av infrastruktur til tomteområder hva gjelder vei, vann/avløp og fjernvarme, samt opparbeide park og kaikant/bryggepromenade.

Kommunedirektøren har til vurdering om det vil være hensiktsmessig å overføre parkanlegg, brygger og promenader til kommunen siden dette naturlig vil driftes av kommunen uansett, samt at kommunen vil få mva-kompensasjon for opparbeidelsen. Dette påvirker likevel ikke utfallet av denne saken.

Når det gjelder levering av forurensede masser forutsetter kommunedirektøren at dette vil bli levert på Rokke avfallsanlegg uavhengig av hvilken driftsform som velges.

Den risikoen som ligger i avtalen, og avtalens innhold for øvrig forutsettes også å være konstant helt uavhengig av driftsform.

I de videre alternativene som følger legges det altså til grunn at ressursinnsats for gjennomføring av avtalen, samt håndtering av risiko og opparbeidelsesforpliktelser, herunder levering og mottak

av forurensete masser, vil være konstant helt uavhengig av driftsformer. Dette omtales derfor ikke i den videre utredningen av alternativene.

4. Løsningsalternativer:

Alternativ 1:

Salg av aksjene i Halden Byutvikling AS til Storgata 7 Halden AS eller annen form for organisering av aksjene

Halden Kommune eier 100 % av Storgata 7 Halden AS og 100 % av Halden Byutvikling AS. For å vurdere om et fremførbart underskudd i Halden Byutvikling AS kan benyttes etter at selskapet er solgt til Storgata 7 Halden AS fra Halden kommune, må det vurderes om Halden Kommune som morselskap til de to selskapene er et skattemessig konsern.

Skattelovens §10-4 1. ledd stiller krav til at morselskapet må eie mer enn 90% av aksjene og en tilsvarende andel av stemmene i datterselskapet ved utgangen av inntektsåret, noe som er oppfylt på nåværende tidspunkt.

Etter skatteloven §10-1 gjelder regelverket for aksjeselskap og allmennaksjeselskap og for likestilte selskap nevnt i skattelovens §2-2 første ledd. En kommune er ikke et likestilt selskap etter skattelovens §2-2.

Både Halden Byutvikling AS og Storgata 7 Halden AS er aksjeselskap, men de er direkte eiet av Halden Kommune som ikke inngår i definisjonen av likestilte selskap. Det er derfor risiko for gjennomskjæring etter skattelovens §13-2 og §13-3.

Ved salg av Halden Byutvikling AS til Storgata 7 Halden AS og etterfølgende konsernbidrag fra Storgata 7 Halden AS til Halden Byutvikling AS, kan dette medføre gjennomskjæring hvis den eneste begrunnelsen for å selge aksjene er å spare skatt.

Hvilken vekt skatteformålet ellers skal tillegges, inngår i en vurdering av følgende momenter:

- a) *forretningmessig egenverdi og andre virkninger av disposisjonen enn skattefordeler i Norge eller i utlandet,*
- b) *skattefordelens størrelse og graden av skatteformål,*
- c) *om disposisjonen er en uhensiktsmessig vei frem til det økonomiske formål med disposisjonen,*
- d) *om samme resultat kunne vært oppnådd på en måte som ikke rammes av denne paragraf,*
- e) *de aktuelle skattereglenes retts tekniske utforming, herunder om en regel er skarpt avgrenset*
- f) *tidsmessig, kvantitativt eller på annen måte,*
- f) *om skatteregler er utnyttet i strid med sitt formål eller grunnleggende skatterettslige hensyn*

Skattelovens § 13-3 angir dersom et selskap har skatteposisjoner som eksempelvis underskudd til fremføring, og det er eierendringer i slikt selskap, da kan underskudd nektes fremført dersom det er eierendring og om det er sannsynlig at utnyttelse av slik skatteposisjon er det overveiende motiv for transaksjonen. Om verdien av skattefordelen ved underskuddet er mer enn 50% av verdien totalt vil underskuddet kunne bli vurdert strøket.

Her er verdien av skattefordelen 22% av rundt MNOK 18, dvs ca MNOK 4. Verdien av selskapet er beregnet til i kunne være basert på de forutsetninger som er lagt til grunn under MNOK 11.944.210,- med underliggende gevinstberegning pr. 31.12.2019. Det må tas høyde for

underskuddet i 2020 i forhold beregnet egenkapital i tillegg. For 2019 var underskudd på NOK 1.202.247,-. Underskuddet var i hovedsak basert på rentekostnader til Halden Kommune. Med et estimert underskudd på NOK 1,2 millioner og basert på underliggende forutsetninger vil verdjustert egenkapital være NOK 10.744.210,- jfr. beregning under.

Beregningen av egenkapitalen er som følger:

Verdjustert egenkapital basert på forutsetningene under	31.12.2019
Balanseført egenkapital pr. 31.12.2019	-2 576 940
Merverdi tomt ikke skattejustert på grunn av fremførbart underskudd	14 521 150
Sum verdjustert egenkapital	11 944 210
Estimert underskudd 2020 basert på 2019 tall	-1 200 000
Sum estimert verdjustert egenkapital	10 744 210

Det er her tidligere gjort en gjeldskonvertering til egenkapital, men dette er ikke i seg selv et forhold som reduserer underskudd til fremføring.

Isolert sett vil overføring av aksjene til Storgata 7 Halden AS kunne hevdes å være skattemotivert for å utnytte underskuddet, og underskuddet kan vurderes ikke å være til fremføring.

Etablering av eget holdingselskap, med overføring av aksjene i begge selskapene vil være organisering av virksomheten. Men om det ikke er med alle eiendomsselskaper Halden kommune eier vil det igjen fremstå som skattemotivert i utgangspunktet, da dette er for å kunne utnytte konsernbidragmulighetene.

Om man imidlertid overfører aksjene i Storgata 7 Halden AS til Halden Byutvikling AS er det ingen eierendring i Halden Byutvikling AS. Da aksjene i Storgata 7 Halden AS har en større verdi vil salg av aksjene reise finansieringsproblemer i Halden Byutvikling AS. En tanke er da om Halden Kommune skyter inn sine aksjer i Storgata 7 Halden AS som tingsinnskudd ved emisjon i Halden Byutvikling AS, og slik etablerer et skattekonsern av de to selskapene. Tingsinnskuddet vil da være med regnskapsført verdi av aksjene for Halden kommune, og ingen betaling fra overtakende selskap. Underskuddet i Halden Byutvikling AS er da fortsatt til fremføring og rammes ikke av sktl § 13-3. Om det kan vurderes gjennomskjæring etter reglene i sktl § 13-2 er uklart men det skal normalt noe mer til.

Da det er Halden kommune som er eier, og diskusjon om skattemotiverte løsninger politisk trolig er lite ønskelig, da kan omorganisering for etablering av skattekonsern reises gjennom en anmodning om bindende forhåndsuttalelse. Man må da velge hvilken vei man vil gå, hvor forslaget er at det er Storgata 7 Halden AS som skytes inn som tingsinnskudd i Halden Byutvikling AS. Man bør da ha en forretningsmessig begrunnelse for dette.

Alternativ 2:

Salg av tomtene Tyska A og B og Hollenderen tilbake til Halden Kommune med etterfølgende avvikling eller ny virksomhet

Verdien av Tyska A og B og Hollenderen må beregnes i forhold til de forpliktelsene som foreligger for Halden Byutvikling AS knyttet til tomtene. Det presiseres at det er viktig å gå igjennom alle forpliktelser og de som er beregnet under er kun estimater og trenger heller ikke være fullstendig. Det er også viktig å se på hvilken diskonteringsrente som skal benyttes i forhold til avtalen med Condovita for kjøp av eiendommene knyttet til kjøpstidspunkt og diskonteringsrente for å beregne nåverdi av kjøpsavtalen med Condovita AS.

Eksempelet under er av den grunn ikke gitt at vil være helt korrekt og beregningene er basert på tall fra 31.12.2019:

Neddiskontert salgsværdi til Condovita AS:

Halden Kommune må overta gjeldende kontrakt med Condovita AS. Condovita kan kjøpe opp tomter gradvis i tråd med frister i modellen under. Om det foreligger endringer i kjøpstidspunktene under, vil også nåverdien av kjøpekontrakten for alle tomtene endre seg.

Total kjøpesum utgjør i nominelle kroner NOK 106.000.000,-.

Salgsprisen er regnet om i nåverdi kroner basert på et nominelt avkastningskrav for Halden Kommune på 3 %. En 5 årig statsobligasjon utgjør ca. 0,5 % og det er lagt på en risikopremie på 2,5 % som gir et nominelt avkastningskrav på 3 % totalt. Dette gir følgende beregning av markedsverdien av tomten hvis Halden Kommune skal kjøpe ut tomten.

Neddiskontert salgspris ved kjøp fra
Condovita

Tomter	Salgspris tilleggsavtale III	Kjøpsfrist	Transaksjons dato		Antall dager til salg	Omregnet til år	Avkastningskrav	Neddiskontert salgsværdi	
			30.11.2020	30.11.2020					
Tyska A	27 000 000	31.03.2021	30.11.2020	30.11.2020	121	0,33150685	3 %	26 736 721	
Tyska B	35 000 000	31.12.2022	30.11.2020	30.11.2020	761	2,08493151	3 %	32 908 138	
Hollenderen	42 000 000	30.03.2026	30.11.2020	30.11.2020	1946	5,33150685	3 %	35 876 291	
Innbetalt allerede	2 000 000	Innbetalt avsatt som gjeld, tas til inntekt i salget							2 000 000
Sum salgspris	106 000 000							97 521 150	

Som det fremgår hvis forutsetningene over legges til grunn vil verdien av tomtene være NOK 97.521.150,- ved en transaksjon i dag.

Kostpris tomtene med tillegg av forpliktelser i salget:

**Balansført verdi tomt pr.
31.12.2019 samt vurderte
forpliktelser historisk med kpi
regulering forpliktelser**

1151 Kostpris Tyska/Hollenderen	55 000 000	
Estimerte forpliktelser knyttet salget		
Cowi AS kostnadsoverslag for tiltak forurenset masse, eks graving, transport og tilførsel av rene masser, eks mva*	11 200 000	Kun estimert
Park og grøntareal opparbeidelse ihht takst, eks mva*	8 400 000	Kun estimert
Vei, vann og kloakk*	8 400 000	Kun estimert
Sum	83 000 000	

*Tallene er basert på fradrag for merverdiavgift ved eventuell overføring av justeringsrett, eller at Halden Kommune er eier og får fradrag for merverdiavgift.

Det foreligger stor usikkerhet knyttet til forpliktelser knyttet til fjerning av forurenset grunn og dette

må vurderes særskilt i forbindelse med et eventuelt kjøp. I tillegg bør Halden Kommune vurdere å gjøre nye beregninger knyttet til Park og grøntanlegg.

Avslutningsvis kan det også være forhold knyttet til kaifront som må avklares og eventuelle andre forpliktelser. Dette er ikke hensyntatt i beregningen.

Beregnet gevinst for Halden Byutvikling AS:

Med de gitte forutsetningene i beregningen over vil Halden Byutvikling AS få følgende gevinstberegning basert på tall fra 31.12.2019:

Gevinstberegning og fremførbart underskudd	
Salgspris før reduksjon av forpliktelser	97 521 150
Forpliktelser	-28 000 000
Salgspris justert for forpliktelser	69 521 150
Balanseført kostpris tomter	55 000 000
Gevinst	14 521 150
Fremførbart underskudd 31.12.2019	-17 652 099
Estimert underskudd i 2020	-1 200 000
Resterende fremførbart underskudd etter salgsgevinst basert på 31.12.2020	-4 330 949

Som det fremgår foreligger det da en gevinst på NOK 14.521.150,-. Halden Byutvikling AS har et fremførbart underskudd på NOK 17.652.150,- pr. 31.12.2019, samt at det er estimert et ytterligere fremførbart underskudd på NOK 1.200.000,- for 2020, slik at det ikke vil bli betalbar skatt på denne gevinsten.

Det betyr at det vil ligge igjen et ubrukt fremførbart underskudd på NOK 4.330.949,- etter en eventuell gevinst av tomten.

Alternativ 3:

Fortsette driften i Halden byutvikling som i dag.

Et 3. alternativ vil være å fortsette driften av HBU som i dag hvor verdier og avtaler blir liggende i selskapet, og selskapet mottar økonomisk bidrag for å gjennomføre kontrakten og de forpliktelser som ligger i den. Etter at et salg er gjennomført (også delsalg) vil selskapets egenkapital etter all sannsynlighet være positiv, og selskapet vil igjen kunne overholde sine betalingsforpliktelser uten overføringer fra eier. Det vil likevel være slik at selskapet årlig vil ha løpende kostnader som på sikt reduserer egenkapitalen. Selskapet har ingen annen aktivitet knyttet til seg i dag, men dette kan endre seg dersom kommunen f.eks overfører andre utviklingsoppgaver til selskapet.

Hvis en legger til grunn et anslag på årlige løpende driftskostnader på 150.000,- (Regnskapsføring, revisjonstjenester, styrehonorarer ect) vil det påløpe om lag 750.000,- innen siste delsalg etter planen er gjennomført 30. mars 2026. Ved et delsalg kan likevel det meste av disse kostnadene håndteres av selskapet selv. Verdier og salgsinntektene vil tilkomme selskapet som eventuelt vil måtte svare skatt av overskuddet dersom gevinsten overstiger det fremførbare underskuddet. Dette kan bli aktuelt dersom f.eks anslåtte kostnader til forpliktelsene blir vesentlig lavere enn antatt.

5. Konklusjon

Vurdering av alternativ 1:

Kommunedirektøren vurderer det dithen at det vil være både krevende, og medføre en del usikkerhet, å gjennomføre et tingsinnskudd som her er beskrevet. Det fordrer først og fremst en forretningsmessig begrunnelse som kan synes vanskelig i all den tid en offentlig instans som Halden kommune er eier av selskapene. Det krever uansett en diskusjon om skattemotivert løsning, hvor både moral, etikk og kommunal kjernevirksomhet vil måtte være temaer. Kommunedirektøren vil ikke innstille på dette alternativet selv om det fremstår som et gunstig alternativ økonomisk sett

Vurdering av alternativ 2:

Kommunedirektøren vurderer alternativ 2 hvor kommunen «kjøper» tilbake tomteområdene og overtar avtaler og forpliktelser i egen organisasjon som et mulig alternativ gitt at Halden kommunes ressursituasjon tilsier at oppgavene som følger med en slik overtakelse i all hovedsak kan absorberes innenfor de drifts- og ressursrammene som allerede er i organisasjonen. Dette alternativet medfører at det vil bli liggende igjen et ubenyttet fremførbart underskudd, som dermed ikke kan benyttes med mindre selskapet fortsetter en eller annen form for innteksbringende virksomhet.

Kommunedirektøren vurderer videre at kommunens egen organisasjon ikke nødvendigvis er robust nok til å ta over de forpliktelsene som en slik overtagelse medfører uten at det vil tilkomme økte driftskostnader i form av økt ressursbehov.

En slik kostnadsøkning vil for såvidt komme uavhengig av valg av løsning.

Vurdering av alternativ 3:

Tidligere i denne prosessen, når selskapet ble etablert og skulle utvikle planer for området ble det vurdert at det var flere fordeler med å etablere et selskap. Det var enklere beslutningsprosesser, mindre byråkrati, og kortere vei fra ide til vedtak enn det ville vært om sakene skulle behandles politisk i utvalg, formannskap og kommunestyre. Selv om situasjonen nå på mange måter er endret og det som gjenstår kun er en realisering av avtalen, vil det fortsatt være en klar fordel med enklere beslutningsprosesser og mindre byråkrati sett opp mot den praktiske gjennomføringen av avtalen og dens forpliktelser.

Kommunedirektøren vurderer alternativ 3 som det beste alternativet på nåværende tidspunkt. I hvertfall et års tid fremover til reguleringsplanen og avtaleforutsetningene ellers i større grad er avklart. I forhold til en eventuell fremtidig utnyttelse av det fremførbare underskuddet, og en mulig oppgavehåndtering knyttet til kommunale utviklingsområder eller prosjekter fremover, tilsier at selskapet bør bestå til slikt er avklart. I dette alternativet må det derimot påregnes noen utgifter til fortsatt drift av selskapet, men at selskapets likviditetssituasjon etter gjennomført delsalg likevel tilsier at selskapet i stor grad bør klare å bære kostnadene sine selv. Kommunedirektøren vurderer videre at hensikten med å opprette selskapet, der det ble vurdert at det var flere fordeler med å etablere et selskap; så som enklere beslutningsprosesser, mindre byråkrati, og kortere vei fra ide til vedtak fortsatt har en viss verdi. Selv om avtalene nå mer eller mindre er på plass, og det er kun realisering av avtalen som gjenstår, antas det at fortsatt vil være behov for raske beslutningsprosesser.
