



Fleridrettshall Remmen

ARBEIDSDOKUMENT VEDRØRENDE FINANSIERING

1 INNHOLDSFORTEGNELSE

2	Bakgrunn	3
3	Krav til egenkapital i det nye selskapet.....	3
4	Alle parter/investorer og deres forpliktende eierandel i det nye selskapet.....	4
5	Finansiering i utbyggingsperioden og garantier for dette	4
6	Fremtidige driftskostnader og finansiering av disse	5
7	Metode for kommunalt bidrag og strukturering	7
7.1	Sale & leaseback	8
7.2	Garantier	8
7.3	Innskudd i Fleridrettshallen	9
7.4	Muligheter	9
8	Veien videre	9
8.1	Anbud.....	10
8.2	Fremdrift	10
8.3	Idretten	10
9	Vedtak/Mandat.....	10

Arbeidsdokument vedrørende finansiering av Fleridrettshall på Remmen

2 BAKGRUNN

Kommunestyret i Halden har fattet vedtak om å nedsette en arbeidsgruppe som har følgende arbeidsoppgave: (Utdrag er Pkt. 4 i vedtak av PS 2014/66 den 26.6.2014)

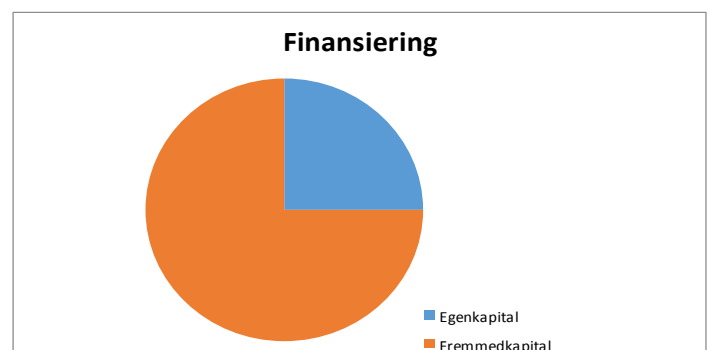
4. Det nedsettes egen arbeidsgruppe bestående av aktuelle aktører, herunder fra idretten/idrettsrådet, næringslivet og tverrpolitisk, for å avklare selskapsform og eierstruktur som tilfredstiller krav for at prosjektet tildeles Tippemidler og kommer inn under ordningen for MVA-kompensasjon til frivillige organisasjoner. I tillegg skal arbeidsgruppen avklare følgende:

- a. Krav til egenkapital det nye selskapet.
- b. Alle parter/investorer og deres forpliktende eierandel i det nye selskapet, herunder idrettslag og idrettsrådets samlede investering i selskapet.
- c. Finansiering i utbyggingsperioden og garantier for dette.
- d. Fremtidige driftskostnader og finansieringen av disse, herunder det årlige bidraget de ulike brukerne kan og må forvente å forplikte seg til etter ferdigstilling.
- e. Metode for at kommunalt bidrag struktureres gjennom kommunale eierposter i bygg/anlegg og aksjeselskaper på en slik måte at Halden kommunes direkte utlegg bortfaller.

3 KRAV TIL EGENKAPITAL I DET NYE SELSKAPET

Arbeidsgruppen ser for seg at det etableres et eget selskap for utbygging og drift av den nye Fleridrettshallen. Det kan være aktuelt å skille ut driften i et eget driftsselskap og eierforholdet av bygningsmassen i eget eiendomsselskap. Dette kan vurderes parallelt. I vurderingen nedenfor, holdes alt samlet i ett selskap.

Det er klart at en bygningsmasse med brutto finansieringsbehov på 200MNOK inkl. mva, vil ha et egenkapitalkrav ut fra risiko og garanti for fremtidig dekking av en eventuell fremmedfinansiering. Uansett selskapsform, bør det påregnes en egenkapital på 20-25% dvs. 40-50MNOK.



4 ALLE PARTER/INVESTORER OG DERES FORPLIKTENDE EIERANDEL I DET NYE SELSKAPET

Halden kommune gjennom separat selskap må være en aktiv eier og forvalter. Dog selskapsformen avgjørende i forhold til merverdiavgiftskompensasjon. Etableres selskapet som et aksjeselskap med idretten som majoritetsaksjonær, vil en betydelig andel egenkapital fremskaffes (jfr. Pkt 3), der dette vil utgjøre i størrelsen 21-26 MNOK.

Det kan være mer aktuelt å se på et samvirkeselskap, der følgende punkter kan trekkes fram:

- Styres av medlemmer
- Ett medlem kan ha flere andeler
- Det skilles mellom medlemskap og innskudd av andeler
- Medlemmer kan slippe krav om innskudd i andeler
- Egne krav ved oppløsning: Her kan det nedfelles retningslinjer som går mot f.eks. Halden kommune.
- MVA som for AS, dvs. idretten må eie mer enn 51%
- Kan omdannes til AS
- Ikke nevnt i Kommuneloven
- Samme ansvarsbegrensning som AS

Denne selskapsformen betinger at det kan tegnes ubegrenset med andeler pr medlem, mens det er antallet medlemmer som utgjør eierforholdet i selskapet og således kan idretten med antall medlemmer utgjøre flertall, selv om det er tegnet færre andeler. Dog betinger dette at noen medlemmer tegner seg for et betydelig antall andeler for å oppfylle egenkapitalkravet.

Pr dato, er det aktuelt med eierskap av Halden Idrettsråd og et antall idrettslag/foreninger som:

(liste)

En kommer ikke utenom at Halden kommune må være en betydelig eier gjennom modellen skissert i pkt.7.

5 FINANSIERING I UTBYGGINGSPERIODEN OG GARANTIER FOR DETTE

Det arbeides ut fra en brutto finansiering inkl. mva på 200MNOK, hvorav f.eks. 50MNOK er egenkapital ved oppstart og 150MNOK fremmedfinansiering. I byggeperioden har man hovedsakelig følgende alternativ:

1. Byggelån
2. Annet lån
3. Egenfinansiering

I forhold skissert i pkt.7, fremgår en modell for strukturering som vil kunne bidra med lån og eller egenkapital overfor prosjektet.

6 FREMTIDIGE DRIFTSKOSTNADER OG FINANSIERING AV DISSE

Fleridrettshall og svømmeanlegg vil inngå i som en del av Halden Idrettspark, hvor fase 1 er fleridrettshall, fase 2 er svømmeanlegg og fase 3

Fleridrettshallen er en hall som er utformet både for håndball, basket- og volleyball, med en størrelse på tre håndballbaner. Hallens utforming gjør den til både nasjonal- og internasjonal arena, med muligheter for landskamper etc. I tillegg kan hallen brukes til stevner og cuper med for eksempel dans, styrkeløft, bryting, fotball m. m. Hallen vil også bli en viktig kulturarena i Halden - med konserter, messer og andre større kulturarrangementer.

Til fleridrettshallen er det planlagt egne rom for styrkeløft/bryting og dans og turn. I tillegg vil det bli tilrettelagt for en klatrevegg.

I idrettsanlegget er det plassert områder for fysioterapi/behandling/trening innenfor friskvern, samt områder for administrasjon, møterom, presserom, VIP-areal og klubblokaler.

Svømmeanlegget inkluderer basseng for idrett og fritid, med en størrelse på 25 x 25 meter. I tillegg skal svømmeanlegget inneholde reumatismebasseng, basseng for barn, stupeanlegg og lokaler for velvære og friskvern. Bassenget vil ha en heve/senke bunn.

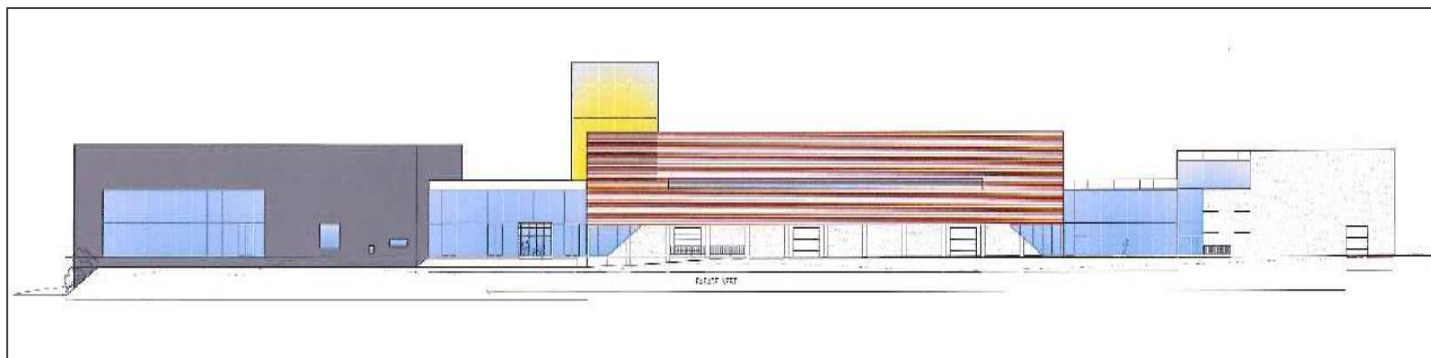
Friskvernsenteret kan gi ulike idretter muligheter for oppvarming og massasje.

Garderobeanlegg kan benyttes for alle virksomheter.

Anlegget vil bli forskriftsmessig tilrettelagt for funksjonshemmede og utformet etter reglene om Universell utforming. Det vil bli mulighet for sambruk og fleksibilitet mellom flere av de nevnte arealene.

Årskostnader inkl. mva	NOK/m2	Årlige kostnader inkl. mva	Kostnader u.mva	Vårt forslag u. mva
1. Forvaltning	60	498 000	398 000	498 000
2. Administrasjon				1 000 000
3. Markedsføring				400 000
4. Drift og vedlikehold	125	1 037 500	830 000	830 000
5. Utskifting	280	2 324 000	1 859 200	0
6. Energi	152	1 261 600	1 009 280	1 009 280
7. Vann og avløp	60	498 000	398 400	398 400
8. Renovasjon	10	83 000	66 400	66 400
9. Renhold	195	1 618 500	1 294 800	500 000
Sum i kr/m2 pr. År	882	7 320 600	5 856 480	4 702 080

Årlige inntekter		
10. HKs overføring fra Remmenhallen	1 500 000	
11. Leieinntekter idrett	720 000	Kr. 500,- pr. time/ 32 timer pr. uke
12. Leieinntekter messer, konserter etc	600 000	
13. Reklame	300 000	
14. Salg av navnet på hallen	500 000	
15. Annen utleie bedrifter etc.	300 000	
16. Leieavtale skoler	152 080	
17. Kommunalt tilskudd barn/ungdom	1 000 000	
Sum inntekter	5 072 080	



Årlige kostnader

De årlige kostnadene er i det opprinnelige utkastet beregnet etter en modell fra DIFI – Direktoratet for forvaltning og IKT.

1. Forvaltning. Et årsverk som vaktmester i hallen.
2. Administrasjon. Det må legges til en kostnad på en administrativ stilling for hallen, som skal administrere og selge hallen. Denne kostnaden lå ikke i det opprinnelige utkastet.
3. For å selge halltid er det et behov for et markedsføringsbudsjett, særlig mot messer, konserter, bedrifter og andre kommersielle interessenter.
4. Drift og vedlikehold – ingen endring
5. Utskiftninger legges ikke inn i kostnadsbudsjettet fordi det vil bli søkt om midler fra Sparebank Stiftelsen og Gjensidige Fondet, hvis/ når det er behov for utskiftninger.

6. Energi – ingen endring
7. Vann og avløp – ingen endring, men dette er en inntekt for kommunen.
8. Renovasjon – ingen endring
9. Renhold utføres av idrettslagene selv - dame og herre håndball ev. andre. For dette betales en pris på kr. 500 000,- pr. år.

Årlige inntekter

1. Halden kommune betaler i dag en årlig sum på ca. kr. 1 500 000,- til Remmenhallen. Denne summen overføres til den nye fleridrettshallen.
2. Det er beregnet en årlig inntekt på ca. kr. 720 000,- på hall-leie fra idrettslagene. Bare håndballagene har i dag en leiekostnad på ca. kr. 400 000,- og er inneforstått med at leieprisen vil øke med en ny hall. I tillegg vil andre idretter også bruke hallen – volleyball, basket, innebandy, turn m. m. Det er foreløpig satt en leiepris på kr. 500,- pr. time for idretten for vanlige treningstider.
3. Leieinntekter av messer, konserter etc. er beregnet til kr. 600 000,-. Med en leiepris på ca. kr 20 000,- pr. dag vil det si ca. 30 arrangementer pr. år.
4. Reklame skal selges både på gulv, vegger og tak inne, samt noen skilt utendørs, ev. også salg av reklame via TV-monitorer. Rakkestadhallen har en reklame budsjett på ca. 1 mill., slik at reklameinntekter på ca. 300 000,- er konservativt.
5. Salg av navnet på hallen bør ikke by på utfordringer, fordi en så stor hall med TV-overføringer av ulike idrettsarrangement, landskamper, messer og konserter vil ha god reklameverdi – og navnet på hallen vil bli nevnt idretts- og kulturnyheter i alle media.
6. Fleridrettshallen har også et bruksområde for bl.a. bedrifter, som kan bruke denne hallen til egne arrangementer – både for kunder og ansatte.
7. Leieavtale til skoler er satt lavt, men en tror at utleie til skolene – også høyskolen - vil stige når hallen står ferdig.
8. Et kommunalt tilskudd for å styrke barn og ungdoms muligheter til å bruke hallen, synes naturlig. Dette gjør at leieprisen kan holdes nede på et akseptabelt nivå for denne aldersgruppa. Det finnes vel knapt nok en hall i Norge, som ikke har et kommunalt tilskudd.

7 METODE FOR KOMMUNALT BIDRAG OG STRUKTURERING

Fleridrettshallen har fått innvilget 30MNOK i tippemidler og ved korrekt innretning, kan det påregnes mva-kompensasjon oppad til 40MNOK (nå har flere prosjekter redusert mva-kompensasjonen pga stor

byggeaktivitet. Kompensasjonen styres ut fra det årlige statsbudsjettet og er således ikke fullt ut forutsigbar). Denne finansieringen inntreer etter byggeperioden.

Netto, vil Fleridrettshallen ha et finansielt behov på 130MNOK, der det innledningvis i pkt. 3 ble antydnet et behov på 40-50MNOK. Det gjenstår da et finansieringsbehov på 80-90MNOK avhengig av egenkapitalstørrelsen. Dette enten lånefinansieres til fortrinnsvis en yield på under 6% som tilsvarer årlig 4,8 til 5,4MNOK eller kan direkte finansieres gjennom internfinansiering eller økt egenkapital som følge av modellen nærmere beskrevet i pkt 7.1. Kombinasjoner av modellene nedenfor er også mulig.

7.1 SALE & LEASEBACK

Halden kommune besitter i dag en rekke eiendommer som forvaltes på ulik måte. Det ligger betydelig merverdier i bygningsmassen, der det gjøres utvalg blant nåværende eiendommer som skilles ut til bokført verdi til eget selskap, fortrinnsvis aksjeselskap som kalles f.eks. Halden kommunale eiendom AS. Selskapet kan legges under eksisterende selskaper som eies 100% av Halden kommune i dag.

Halden kommunale eiendom AS strukturerer videre aktuelle eiendommer mot et videresalg til nytt selskap sammen med aktuelle finansiør. Aktuell finansiør kan være fond, konsortium osv. Målsettingen er å skaffe finansiering med en yield på under 6%. Selskapene kan opprettes heleide datterselskap under Halden kommunale eiendom AS og derved beholder Halden kommune 100% kontroll over eiendommene.

Gevinst ved denne sale & leasebackordningen kan enten stilles som egenkapital og fremmedkapital i Fleridrettshallen, eller benyttes til å fjerne akkumulert underskudd i Halden kommune, for deretter å gjøre Halden kommune i stand til å stille nødvendige garantier for lån. Kombinasjoner av modellene er også mulig.

Vi kan tenke følgende eksempel:

(tall i 1000)		
Bokført verdi aktuelle eiendommer	105 000	
Mulig markedsverdi	395 000	
Potensiell gevinst	290 000	
Årlige finanskostnader	22 910	5,8% yield
Redusert kassakreditt	12 245	3,10 %
Netto årlig kostnad	10 665	
Regnskapsmessig konsekvens år 1:		
Utbyttmulighet	290 000	
- merkostnad lån	-10 665	
=Netto regnskapseffekt	279 335	

7.2 GARANTIER

Dette er den klassiske modellen, der Halden kommune stiller nødvendige garantier for hhv byggelån og videre for en langsiktig lån. Her blir det mer en modell som ytterligere belaster selskapet for fleridrettshallen med finanskostnader og behov for et økt driftsbudsjett ut over pkt.6. Dette kan være

aktuelt om det sikres andre langsiktige inntekter til fleridrettshallen se pkt. 6.3. Egenkapitalkravet kan reduseres vesentlig.

7.3 INNSKUDD I FLERIDRETTSHALLEN

Gjennomføres en modell som nevnt i pkt. 7.1, blir det å ta stilling til om deler av beløpet skal skytes inn selskapet for fleridrettshallen (jfr. Pkt 4). Etableres dette som samvirkeforetak kan Halden kommune sikre seg gjennom vedtekter og derved skyte inn andeler for en verdi oppad til 40MNOK, mens idretten sørger for en egenkapitalfinansiering på f.eks. 5MNOK. Medlemskapene synliggjør eierforholdet og flertallet, og derved vil Halden kommune besitte ett medlemskap og de øvrige langt over 51%. Resterende finansiering kan enten finansieres som i pkt 7.2 eller via egen avtale om lån fra Halden kommunale eiendom AS.

7.4 MULIGHETER

Skaffes til veie leietakere og brukere ut over det som er nevnt i pkt.6, vil dette sikre en forretning. Dette kan være næringsinteressenter og/eller prosjektering av en kobling mot videre utbygging i området.

8 VEIEN VIDERE



8.1 ANBUD

Planene for allbrukshallen er godt gjennomarbeidet og kan ved svært enkle grep inngå i anbudsgrunnlag i en totalentreprise.

Det er tilrettelagt for utvikling i trinnvis utbygging med helhetlig utforming av planløsningene
Anbudsgrunnlaget for hallen er derfor i all hovedsak klart til å sendes ut til entreprenører

8.2 FREMDRIFT

- Struktur må etableres som nærmere angitt i pkt 7.
- Selskap for fleridrettshallen etableres (fase 1 med nødvendig oppstartsfinansiering).
- Organisering og anbud.
- Ferdig hall innen 2 år fra vedtak vurderes som rimelig tid.
- Det legges til grunn at byggesak og planlegging/anbud/kontrahering utføres parallelt.
- Kommunestyret har vedtatt Utviklingsplan for området. Det legges til grunn at reguleringsbestemmelserne om nødvendig tilpasses tilsvarende.

Forhåndsgodkjenning Kulturdepartementet

- Kulturdepartementet forlenget godkjenningen med 2 år fra jan 2014

8.3 IDRETTE

Over 10 000 innbyggere i Halden er engasjert i idretten i en eller annen form. Remmenhallen vil være starten på utviklingen av en storhall for en rekke idretter og dekke opp et stort underskudd på treningskapasitet.

De største politiske partiene i Halden har gått til valg på og mener fortsatt at det skal bygges en Fleridrettshall i Halden.

Dette har blitt bekreftet gjennom vedtak i Kommunestyret bl.a. fra 26.6.

2014

9 VEDTAK/MANDAT

PS 2014/66 Fleridrettshall, Remmen

Saksprotokoll i Kommunestyret - 26.06.2014

Behandling:

Erlan Aastebøl (H) fremmet forslag til vedtak:

1. Kommunestyrets vedtak i sak PS 2011/60 opprettholdes.
2. Bygging av ny Allbrukshall, heretter kalt Fleridrettshall, gjennomføres i regi av eget frittstående selskap som skal stå som utbygger, framtidig eier og driftsselskap. Oppdeling i flere underenheter kan gjøres om dette er hensiktsmessig, så lenge alle eiere er enige i dette.
3. Det er en forutsetning at det nye selskapet skal etableres i samarbeid med idrettslag og idrettsrådet, der Halden kommune skal være minoritetseier.
4. Det nedsettes egen arbeidsgruppe bestående av aktuelle aktører, herunder fra idretten/idrettsrådet, næringslivet og tverrpolitisk, for å avklare selskapsform og eierstruktur som tilfredsstillende krav for at prosjektet tildeles Tippemidler og kommer inn under ordningen for MVA-kompensasjon til frivillige organisasjoner. I tillegg skal arbeidsgruppen avklare følgende:
 - a. Krav til egenkapital det nye selskapet.
 - b. Alle parter/investorer og deres forpliktende eierandel i det nye selskapet, herunder idrettslag og idrettsrådets samlede investering i selskapet.
 - c. Finansiering i utbyggingsperioden og garantier for dette.
 - d. Fremtidige driftskostnader og finansieringen av disse, herunder det årlige bidraget de ulike brukerne kan og må forvente å forplikte seg til etter ferdigstilling.
 - e. Metode for at kommunalt bidrag struktureres gjennom kommunale eierposter i bygg/anlegg og aksjeselskaper på en slik måte at Halden kommunes direkte utlegg bortfaller.
5. Arbeidsgruppen framlegger forslag for kommunestyret etter avklaringer gjennomført i pkt. 4 og etter en forutgående gjennomgang og kvalitetssikring av administrasjonen, herunder de juridiske og økonomiske konsekvensene forslaget medfører for Halden kommune.
6. Det nye selskapet søkes etablert umiddelbart etter eget vedtak i kommunestyret, og forestår deretter videre planlegging, finansiering og gjennomføring av prosjektet som følge av vedtatte plan og krav. Vedtekter utformes i hht vedtatte plan og krav og det inngås en forpliktende aksjonæravtale med alle involverte eiere.

Morten Christoffersen (KrF) fremmet forslag til vedtak:

Bygging av ny Fleridrettshall må sees i sammenheng med Økonomiplan 2015 – 2018.

Ved votering ble forslagene satt opp mot hverandre. Forslaget fra Christoffersen fikk 6 stemmer (KrF, V, MDG) og falt. Forslaget fra Aastebøl vedtatt.

Vedtatt:

1. Kommunestyrets vedtak i sak PS 2011/60 opprettholdes.
2. Bygging av ny Allbrukshall, heretter kalt Fleridrettshall, gjennomføres i regi av eget

frittstående selskap som skal stå som utbygger, framtidig eier og driftsselskap.

Oppdeling i flere underenheter kan gjøres om dette er hensiktsmessig, så lenge alle eiere er enige i dette.

3. Det er en forutsetning at det nye selskapet skal etableres i samarbeid med idrettslag og idrettsrådet, der Halden kommune skal være minoritetseier. 4. Det nedsettes egen arbeidsgruppe bestående av aktuelle aktører, herunder fra

idretten/idrettsrådet, næringslivet og tverrpolitisk, for å avklare selskapsform og eierstruktur som tilfredsstillende krav for at prosjektet tildeles Tippemidler og kommer inn under ordningen for MVA-kompensasjon til frivillige organisasjoner. I tillegg skal arbeidsgruppen avklare følgende:

a. Krav til egenkapital det nye selskapet.

b. Alle parter/investorer og deres forpliktende eierandel i det nye selskapet, herunder idrettslag og idrettsrådets samlede investering i selskapet.

c. Finansiering i utbyggingsperioden og garantier for dette.

d. Fremtidige driftskostnader og finansieringen av disse, herunder det årlige bidraget de ulike brukerne kan og må forvente å forplikte seg til etter ferdigstilling.

e. Metode for at kommunalt bidrag struktureres gjennom kommunale eierposter i bygg/anlegg og aksjeselskaper på en slik måte at Halden kommunes direkte utlegg bortfaller.

5. Arbeidsgruppen framlegger forslag for kommunestyret etter avklaringer gjennomført i pkt. 4 og etter en forutgående gjennomgang og kvalitetssikring av administrasjonen, herunder de juridiske og økonomiske konsekvensene forslaget medfører for Halden kommune.

6. Det nye selskapet søkes etablert umiddelbart etter eget vedtak i kommunestyret, og forestår deretter videre planlegging, finansiering og gjennomføring av prosjektet som følge av vedtatte plan og krav. Vedtekter utformes i hht vedtatte plan og krav og det inngås en forpliktende aksjonæravtale med alle involverte eiere.

PS 2014/93 Fleridrettshall, nedsettelse av arbeidsgruppe

Saksprotokoll i Formannskapet - 28.08.2014

Behandling:

Else Kathrine Hveding (H) fremmet forslag til vedtak:

Fra posisjonens side skal Roar Lund representere i arbeidsgruppen.

John Østensvig (AP) fremmet forslag til vedtak:

Som medlem av arbeidsgruppen foreslås Svein Olaussen

Svein Olaussen (AP) fremmet forslag til vedtak:

Gruppen består av tre representanter fra Idrettsrådet som de selv oppnevner. Det er valgt to representanter i dagens formannskapsmøte.

Gruppen kan suppleres med ytterligere to politiske representanter som gruppen selv oppnevner, med vararepresentanter.

Det ble ikke votert over forslagene fra Hveding og Østensvig.

Ved votering ble forslaget fra Olaussen vedtatt mot 1 stemme (MDG).

Vedtatt:

Gruppen består av tre representanter fra Idrettsrådet som de selv oppnevner. Det er valgt to representanter i dagens formannskapsmøte.

Gruppen kan suppleres med ytterligere to politiske representanter som gruppen selv oppnevner, med vararepresentanter.