

REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 23-03-2021

Mødedato Tirsdag d. 23. marts 2021 kl. 09:00

Mødested Bystyresalen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møter 02.03.21 og 09.03.21..... | 3 |
| Møtedokumenter..... | 4 |
| Intensjonsavtale om sammenslåing (fusjon) av selskapene Agder Energi og Glitre Energi..... | 5 |
| Solbergveien - salg av eiendom..... | 13 |
| Lindebø brygge – avklaring knyttet til småbåthavn og marina..... | 17 |

Punkt 20/21: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møter 02.03.21 og 09.03.21

Bilag

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 09.03.2021

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 02.03.2021

Punkt 2021000018-31: Møtedokumenter

Bilag

Presentasjon tilskuddsordning

Presentasjon fusjon Agder og Glitre Energi

Presentasjon om Eiendomsskatt

Komplett innkalling_ Nærings- og eierskapsutvalget 23.03.21

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 23.03.2021

Punkt 21/21: Intensjonsavtale om sammenslåing (fusjon) av selskapene Agder Energi og Glitre Energi

Bilag

Informasjon til kommunene fra Arbeidsutvalget 3. mars 2021

Sluttrapport fusjonssonderinger desember 2020

Signert intensjonsavtale Agder Energi AS og Glitre Energi AS 29. januar 2021

Notat om avklaringer med Statkraft



Dato 11. mars 2021
Saksnr.: 2020098157-10
Saksbehandler Øyvind Stenvik Andersen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

23.03.2021
28.04.2021

Intensjonsavtale om sammenslåing (fusjon) av selskapene Agder Energi og Glitre Energi

Kristiansand kommune eier 8,383 % av Agder Energi AS. Det har over tid foregått en prosess mellom styrene i Agder Energi AS og Glitre Energi AS vedrørende sammenslåing (fusjon av selskapene). Det foreligger nå en intensjonsavtale (vedlagt) mellom selskapene med sikte på sammenslåing av selskapene.

I første omgang her nå bes bystyret ta stilling til tilslutning (eller ikke) til intensjonsavtalen med tilhørende vedlegg. Å gi tilslutning her nå innebærer at det gis aksept for videre forhandlinger om:

- Endelig fusjonsavtale
- Aksjonæravtale
- Samordningsavtale med øvrige kommunale eiere
- Relativ verdsettelse/bytteforhold

Dersom intensjonsavtalen godkjennes vil så neste steg være at et endelig avtaleverk utarbeides basert på intensjonsavtalen etter selskapsgjennomgang (due diligence) av de to selskapene hvor verdsettelse og bytteforhold mellom de to selskapene vil fastsettes.

Deretter vil eventuelt en endelig avtale og beslutningsgrunnlag legges frem til beslutning hos eierne forventet høsten 2021, og i siste instans godkjennes av Konkurransetilsynet, før eventuell gjennomføring av fusjon på morselskapsnivå.

Proessen som her er initiert er forankret i selskapets eierskapsmelding fra 2018, og for styret i Agder Energi var prosessen forankret i selskapets strategi og eiernes uttalte vilje til å vurdere strukturendringer. Agdereierne har en eierskapsmelding som er klar på at eventuelle strukturelle endringer skal være verdiskapende for kommunene, og at et fusjonert selskap skal ha kommunalt eierflertall.

Dersom Agder Energi og Glitre Energi fusjoneres vil det nye selskapet få fire eiergrupperinger: Agdereierne, Statkraft, Drammen kommune og Vardar AS.

Selskapene legger vekt på at stordriftsfordeler og statlig regulering av nettvirksomheten motiverer spesielt nettselskaper til å bli større. Videre peker de på pågående endringer i kraftbransjen hvor flere selskaper slår seg sammen, og at vi nå når samfunnet skal elektrifiseres observerer flere nye industrielle samarbeid på tvers av bransjer.

Selskapene sier videre i den vedlagte fusjonsrapporten at de passer godt sammen både strategisk og industrielt, og at samarbeid over lengre tid har vist at bedriftskulturene i selskapene har mange likhetstrekk. I utgangspunktet har begge selskapene virksomhet i hele verdikjeden - fra kraftproduksjon til salg av strøm til sluttbrukere. Denne breddekunnskapen ansees å være et av de viktigste konkurransefortrinnene for et nytt konsern.

I fusjonsrapporten beregnes de økonomiske gevinstene til å kunne bli ca. 250 mill. kroner pr. år i løpet av en femårsperiode og medføre noe høyere utbytte og økt utbyttefleksibilitet.

Det legges opp til et styre med flertall oppnevnt av de kommunale eierne og gjennom intensjonsavtalen er det lagt grunnlag for etablering av en samordningsavtale mellom de kommunale eierne, og Statkraft har akseptert en slik samordning sammen med flere andre forhold som fremgår av vedlagt notat om avklaringer med Statkraft.

AU mener at de største utfordringene for Agdereierne med tanke på en fusjon er at Agdereierne mister sitt flertall som eiergruppering. Videre blir samordningen mellom de kommunale eierne mer utfordrende ettersom Drammen og Vardar er ukjente aktører for Agdereierne og at det nye selskapet vil måtte forholde seg til to regioner i stedet for en.

De klareste fordelene med en fusjon, sett fra Agdereiernes ståsted er at et større selskap vil ha større løfteevne og ha flere muligheter i et samfunn som blir stadig mer digitalt og elektrisk. Videre vil fusjonsgevinster gi mulighet for noe økte utbytter og et stort felleskommunalt aksjeflertall gjør eierskapet noe mer fleksibelt.

For AU er det videre viktig å fremheve at avklaringene som foreligger med Statkraft i forkant av intensjonsavtalen sikrer verdiene som Agdereierne har i dagens aksjonæravtale.

AU konkluderer med bakgrunn i dette å anbefale å si ja til intensjonsavtalen.

Kommunedirektøren har gått gjennom oversendt materiell fra AU og sekretariatet for Agdereierne, og stiller seg bak vurderingene til AU og ber bystyret treffe følgende vedtak:

Forslag til vedtak

1. Kristiansand kommune gir sin tilslutning til intensjonsavtalen om fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi datert 29. januar 2021.
2. Kristiansand kommune ber Eiermøtets arbeidsutvalg (AU) om å holde seg oppdatert gjennom prosessen og aktivt medvirke til å sikre kommunenes verdier gjennom en ny aksjonæravtale og en ny samordningsavtale mellom de kommunale eierne.
3. Endelig vedtak om fusjon behandles av eierne når endelig fusjonsavtale, ny aksjonæravtale og ny samordningsavtale foreligger høsten 2021.

Vedlegg:

- Informasjon til kommunene fra Arbeidsutvalget 3. mars 2021
- Sluttrapport fusjonssonderinger desember 2020
- Signert intensjonsavtale Agder Energi AS og Glitre Energi AS 29. januar 2021
- Notat om avklaringer med Statkraft

Informasjon til kommunene fra Arbeidsutvalget 3. mars 2021
Sluttrapport fusjonssonderinger desember 2020

Saksutredning

Kristiansand kommune eier 8,383 % av Agder Energi AS. Det har over tid foregått en prosess mellom styrene i Agder Energi AS og Glitre Energi AS vedrørende sammenslåing (fusjon av selskapene). Det foreligger nå en intensjonsavtale (vedlagt) mellom selskapene med sikte på sammenslåing av selskapene.

I første omgang her nå bes bystyret ta stilling til tilslutning (eller ikke) til intensjonsavtalen med tilhørende vedlegg. Å gi tilslutning her nå innebærer at det gis aksept for videre forhandlinger om:

- Endelig fusjonsavtale
- Aksjonæravtale
- Samordningsavtale med øvrige kommunale eiere
- Relativ verdsettelse/bytteforhold

Dersom intensjonsavtalen godkjennes vil så neste steg være at et endelig avtaleverk utarbeides basert på intensjonsavtalen etter selskapsgjennomgang (due diligence) av de to selskapene hvor verdsettelse og bytteforhold mellom de to selskapene vil fastsettes.

Deretter vil eventuelt en endelig avtale og beslutningsgrunnlag legges frem til beslutning hos eierne forventet høsten 2021, og i siste instans godkjennes av Konkurransetilsynet, før eventuell gjennomføring av fusjon på morselskapsnivå.

I det nedforstående vil bakgrunn for prosessen og de vurderinger som er foretatt, som kommunen har fått oversendt av sekretariat for Agdereierne, legges frem.

Prosess forankret i eierskapsmelding

29. januar 2021 fattet styrene i Agder Energi og Glitre Energi vedtak om å signere en intensjonsavtale om fusjon mellom selskapene. Samtalene mellom styrene har pågått gjennom 2020 og AU (AU er eierkommunene på Agder sitt arbeidsutvalg) ble sist sommer informert om planene. For styret i Agder Energi var prosessen forankret i selskapets strategi og eiernes uttalte vilje til å vurdere strukturendringer. Agdereierne har en eierskapsmelding som er klar på at eventuelle strukturelle endringer skal være verdiskapende for kommunene, og at et fusjonert selskap skal ha kommunalt eierflertall (ref. Eiermeldingen fra 2018¹). Også Statkraft sine styrerepresentanter sikret tilslutning fra egen konsernledning før de stemte for fusjonen i styret. Statkraft er med andre ord positive til intensjonsavtalen slik den foreligger.

Ja eller nei til intensjonsavtale om fusjon?

Agderkommunene skal hver for seg avklare om de slutter seg til intensjonsavtalen som foreligger (se kopi av signert intensjonsavtale som følger vedlagt). Dersom et flertall av kommunene og de øvrige eierne i de to selskapene gir sin tilslutning, iverksettes flere prosesser for verdifastsetting, kvalitetssikring, utarbeidelse av aksjonæravtale og vedtekter, prosess for utarbeidelse av en samordningsavtale mellom det kommunale eierne, m.m.

Å gi sin tilslutning til intensjonsavtalen betyr at kommunene i utgangspunktet er positive til fusjonen, men det betyr ikke et endelig ja til fusjon. Den beslutningen skal først fattes når alle avklaringer foreligger, etter planen tidlig høsten 2021.

Endringer i markedet

¹ <http://www.agdereierne.no/publikasjoner/>

Bystyresak 26/18 - Eierskapsmelding Agder Energi AS:
<http://opengov.cloudapp.net/Meetings/krs/Meetings/Details/16282542?agendaItemId=15007831>

Selskapene legger vekt på at stordriftsfordeler og statlig regulering av nettvirksomheten motiverer spesielt nettselskaper til å bli større. Videre peker de på pågående endringer i kraftbransjen hvor flere selskaper slår seg sammen, og at vi nå når samfunnet skal elektrifiseres observerer flere nye industrielle samarbeid på tvers av bransjer. Som et større konsern blir selskapet en mer interessant partner og det får bedre finansiell løfteevne og en bredere kompetansebase.

Like og ulike

Selskapene sier i den vedlagte fusjonsrapporten at de passer godt sammen både strategisk og industrielt, og at samarbeid over lengre tid har vist at bedriftskulturene i selskapene har mange likhetstrekk. I utgangspunktet har begge selskapene virksomhet i hele verdikjeden - fra kraftproduksjon til salg av strøm til sluttbrukere. Denne breddekunnskapen ansees å være et av de viktigste konkurransefortrinnene for et nytt konsern.

Selv om de to selskapene på mange måter er like, er de også ulike. Agder Energi er ikke minst et betydelig større selskap enn Glitre Energi. Andre forskjeller er at Glitre gjennomgående produserer sin vannkraft i elvekraftverk som ligger i nedre del av lange vassdrag, mens Agder Energi har flere store magasinkraftverk. De to selskapene opererer også i to ulike prisområder for strøm. Selskapene har ulik grad av gjeld og ulik effektivitet i drift av sine strømnett. Likt og ulikt vil bli lagt til grunn i verdiberegningene som skal gjennomføres av to uavhengige rådgivningsmiljøer hver for seg.

Kort om Glitre Energi:

Glitre Energi eier, utvikler og drifter infrastruktur basert på vannkraft. Selskapet produserer 100 % fornybar energi, og leverer den hjem til de tusen hjem og virksomheter. Selskapet har fokus på å skape verdier, ta miljøansvar og være pådriver for et helt elektrisk samfunn. Glitre Energi AS eies av Drammen kommune og 19 kommuner i tidligere Buskerud fylke gjennom selskapet Vardar AS, med 50 prosent eierandel hver.

Fire eiergrupperinger

Dersom Agder Energi og Glitre Energi fusjoneres vil det nye selskapet få fire eiergrupperinger: Agdereierne, Statkraft, Drammen kommune og Vardar AS.

Vardar AS er et holdingselskap som forvalter eierskap i Glitre Energi på vegne av 19 kommuner i tidligere Buskerud fylke (tidligere Buskerud fylkeskommune tildelte sine aksjer i Glitre Energi til kommunene ved årsskifte 2019/2020). Et samordnet kommunalt flertall i et eventuelt nytt fusjonert selskap vil bestå av Drammen kommune, Vardar AS og Agdereierne.

Ikke landbasert vind

Vardar har i tillegg til eierandelene i Glitre Energi, eierskap i to større vannkraftverk i Hallingdal samt noe fjernvarme og vindkraft. Hva Vardar eier og investerer i på egenhånd ligger utenfor Agdereiernes mandat. Både Glitre Energi og Agder Energi er klare på at landbasert vindkraft ikke skal være en del av et fusjonert selskap sin strategi.

Geografisk fordeling av virksomheter og forholdet til de ansatte

Gjennom intensjonsavtalen avklares det overordnet hvordan forretningsadressene for virksomhetene i de to selskapene skal fordeles. Det er avtalt at forretningsadressen for morselskapet, produksjonsselskapet og kraftforvaltning (herunder Entelios) skal være i Agder, mens forretningsadressen til nettselskapet og forretningsområdet kunde/markedet skal være i tidligere Buskerud.

Videre presiseres det i avtalen at ingen ansatte skal miste jobben som følge av en fusjon og medarbeidere skal ikke trenge å endre sitt arbeidssted. De planlagte fusjonsgevinstene skal oppnås gjennom redusert innleie og tjenestekjøp, naturlig avgang, intern mobilitet og eventuelle omstillingsordninger. Alle ansattes organisasjoner i Agder Energi slutter seg til Intensjonsavtalen. Dersom det blir en fusjon, så vil en viktig del av eierstyringsarbeidet bli å holde selskapet ansvarlig både for fusjonsgevinster og arbeidsplasser.

Fusjonsgevinster

I fusjonsrapporten beregnes de økonomiske gevinstene til å kunne bli ca. 250 mill. kroner pr. år, i løpet av en femårsperiode. Dette er beregninger ut fra eksisterende virksomhet i de to konsernene. Ledelsen har fremlagt gode analyser som underbygger forventningene om fusjonsgevinstene. Gevinstene fordeler seg på følgende måte mellom:

1. Eierne (ca. 140 millioner)
2. Skatt (ca. 70 millioner)
3. Kundene, gjennom redusert nettleie (ca. 40 millioner).

Utover fusjonsgevinstene peker styrene på at et større selskap vil ha flere muligheter til å utvikle ny lønnsom virksomhet enn selskapene har i dag hver for seg. Disse mulighetene skal skape nye arbeidsplasser i de to regionene.

Noe høyere utbytte og økt utbyttefleksibilitet

Utbyttepolitikken i det nye selskapet skal være omtrent som i dag (70 % av underliggende resultat). Blir fusjonsgevinstene en realitet vil derfor et sammenslått selskap betale ut ca. 100 millioner kroner i ekstra utbytte (til fordeling mellom Statkraft, Agderkommunene, Drammen og Vardar AS). Basert på et «normalår» vil dette tilsvare en økning i utbytte på 12-13 % for Agderkommunene. Utover dette tilkommer eventuelt verdien av ny lønnsom virksomhet med tilhørende sysselsettingseffekter og muligheter for ytterligere vekst og utbytte.

En fordel med en fusjon vil være at det nye selskapets bokførte egenkapital vil være større enn i dagens Agder Energi. Det vil gi bedre fleksibilitet enn i dag ift. fremtidige utbytter. De første årene vil det defineres et minimumsutbytte (beløp enda ikke avklart).

Styre med flertall oppnevnt av de kommunale eierne

Godt styrearbeid betyr at man som hovedregel jobber for å finne omforente løsninger. Men ift. strategi, større investerings saker og forslag om utbytte kan det være en stor fordel å kunne danne flertall alene. I Agder Energi har Agdereierne i dag 4 av 12 styremedlemmer (Statkraft har 4 og de ansatte 4). I et eventuelt fusjonert selskap skal kommunene sammen ha 6 av 12 medlemmer (Statkraft 2 og ansatte 4). Styreleder og nestleder skal utpekes av de kommunale eierne, og dette sikrer flertallet. Det legges ikke opp til at selskapet skal ha bedriftsforsamling.

Hvordan utvelgelse av styremedlemmer skal skje blir et viktig samtalepunkt med Glitreeierne når en samordningsavtale skal utformes. Intensjonsavtalen gir føringer om å bygge videre på Agdereiernes praksis med å velge styremedlemmer basert på kompetanse.

Behov for kommunal samordning

I tråd med Samordningsavtalen fra 2001 samordner Agdereierne i dag alle eiersaker, så som utbytte, styrevalg, større strategiske saker etc. Dette er særlig motivert av at aksjeflertallet til Agdereierne kun er på 54,5 % i Agder Energi. I et eventuelt fusjonert selskap vil de kommunale eierne til sammen få et langt større aksjeflertall. Likevel vil det være viktig at det kommunale flertallet er samordnet. Statkraft vil fortsatt være den største enkelteieren, og hver for seg vil ingen aksjonærgruppe kunne danne flertall alene. Et flertall vil for eksempel ha mulighet til å endre selskapets utbyttepolitikk.

Sterke og tydelige eiere skaper verdier for aksjonærene. For å oppnå dette må kommunene fortsatt ansvarliggjøres og dyktiggjøres som eiere. På et solid samordnet grunnlag kan eierne stille tydelige krav og følge opp styret og motvirke at selskapet blir administrasjonsstyrt. Ikke minst er det viktig med forhåndsdefinert flertallsmakt i Generalforsamlingen.

Gjennom intensjonsavtalen er det lagt grunnlag for etablering av en samordningsavtale mellom de kommunale eierne, og Statkraft har akseptert en slik samordning. Arbeidsform og samordningsavtale skal drøftes gjennom våren med Drammen kommune og Vardar.

Avklaringer med Statkraft

Statkraft er som nevnt positive til intensjonsavtalen. For Arbeidsutvalget har det videre vært viktig å avklare vesentlige forhold med Statkraft før man går videre i eierdialog med Glitre-eierne om en eventuell fusjon. Særlig viktig har det vært å sikre Agdereiernes rettigheter i dagens aksjonæravtale, blant annet prioritert mulighet for aksjebytte dersom Statkraft skulle tilby å bytte sine A-aksjer mot kommunenes B-aksjer. AU mener at avklaringene som er gjort med Statkraft nå sikrer Agdereiernes verdier på en god måte. Forholdene omkring A og B aksjer samt avklaringene med Statkraft er grundig gjort rede for i vedlagte presentasjon («*Informasjon til kommunene fra Arbeidsutvalget 3. mars 2021*») og notat om avklaringer med Statkraft.

De største utfordringene med en fusjon, sett fra Agdereiernes ståsted

AU mener at de største utfordringene for Agdereierne med tanke på en fusjon er at:

- Agdereierne mister sitt flertall som eiergruppering. Agdereierne har opparbeidet en god form på sin eierstyring, og det er inn til videre ikke mulig å si hvordan dette vil bli når flertallet skal dannes sammen med Drammen kommune og holdingselskapet Vardar AS med en egen profesjonell stab og 19 kommuner som bakland.
- Samordningen mellom de kommunale eierne blir mer utfordrende ettersom Drammen og Vardar er ukjente aktører for Agdereierne. Relasjonen kompliseres også av større geografisk avstand og større sprik mellom de kommunale eierne (Drammen som største eierkommune vil kunne bli dobbelt så stor som Kristiansand, som i dag allerede er mer enn ti ganger så stor som f.eks. Gjerstad, Bykle og Vegårshei). Vil det være mulig å opprettholde eierinteressen hos alle kommunene i dette bildet?
- Det nye selskapet vil måtte forholde seg til to regioner i stedet for en. Hvordan vil dette arte seg i praksis, og hvor vil nye arbeidsplasser bli etablert?

De klareste fordelene med en fusjon, sett fra Agdereiernes ståsted

AU ser også klare fordeler for Agdereierne med en fusjon:

- Et større selskap vil ha større løfteevne og ha flere muligheter i et samfunn som blir stadig mer digitalt og elektrisk
- Fusjonsgevinster vil gi mulighet for noe økte utbytter
- Kommunene vil i fellesskap utnevne flertallet av styrerepresentantene
- Stort felleskommunalt aksjeflertall gjør eierskapet noe mer fleksibelt. I dag har Agdereierne bare et lite flertall og en viljeserklæring må til for å «tvinge» den enkelte kommune til ikke å selge aksjer. Et større samlet kommunalt flertall gjør at kommuner som i fremtiden måtte ønske det, kan vurdere salg av sine B-aksjer (A-aksjene er svært vanskelige å selge)

For AU er det videre viktig å fremheve at avklaringene som foreligger med Statkraft i forkant av intensjonsavtalen sikrer verdiene som Agdereierne har i dagens aksjonæravtale.

AU konkluderer med å anbefale å si ja til intensjonsavtalen

AU var lenge skeptisk til fusjonsplanene, spesielt fordi Agdereierne ville risikere å tape verdier som ligger i dagens aksjonæravtale med Statkraft. At avklaringene med Statkraft kom på plass, er derfor viktig. At styre, selskapets ledelse, de ansatte og våre uavhengige rådgivere er klare i sine råd tillegges naturligvis også betydelig vekt.

De kritiske perspektivene i forhold til selve fusjonen, og hva AU nå vektlegger som leder fram til en positiv konklusjon, kan kort oppsummeres i følgende:

- 1) AU har vært godt informert gjennom sonderingene og erfarer at styret har et tilstrekkelig fokus på at eierne skal få gevinster ved en eventuell fusjon. AU erfarer at ledelsen i selskapet gjennom prosessen også har vært tydelig på at Agder Energi vil kunne fortsette «å stå på egne bein». Dette har skapt et klima for rasjonelle vurderinger. Sonderingsprosessene er heller ikke preget av eksterne konsulenter med økonomiske insentiver for fusjon.

- 2) Prosessen som er planlagt for å bestemme verdiene i de to selskapene er lagt opp profesjonelt og transparent, og geografisk fordeling av virksomheter er noenlunde balansert i forhold til selskapenes størrelser i dag. Det ligger med andre ord til rette for å komme fram til riktige bytteforhold og rimelig rettferdig fordeling av viktige arbeidsplasser.
- 3) Glitre og Agder Energi er veldig like selskap, og det bør derfor ligge godt til rette for å forstå hverandre med tanke videre utvikling og realisering av fusjonsgevinstene. Selskapene skal også i forkant av en eventuell fusjon undersøke hverandre grundig og vil gi hverandre tilgang til all informasjon. Når utgangspunktet er to selskaper som arbeider i samme verdikjede og allerede gjennom lengre tid har gode erfaringer med samarbeid, er det grunnlag for å ha tillit til det videre arbeidet som kreves for en endelig vurdering av fusjonen.
- 4) Mange ansatte i de to selskapene kjenner hverandre fra ulike samarbeidsprosesser og bekrefter at kulturene i selskapene passer sammen. Dette, sammen med at de ansatte støtter helhjertet opp om fusjonsplanene, tilsier at integrasjonen mellom selskapene vil lykkes dersom fusjonen realiseres.
- 5) Det pågår for tiden en konsolidering i bransjen samtidig som elektrifiseringen av samfunnet og nye teknologier fører til store endringer. Dette tilsier fordeler for et større konsern. Timingen for en fusjon virker med andre ord god.

Viktige forutsetninger for å si endelig ja til fusjon høsten 2021

Et ja til intensjonsavtalen nå gir et tydelig signal om at kommunene er positive til fusjonen. Men det er ikke et ja til en endelig fusjon. Tilslutning til en endelig fusjon vil bl.a. måtte bestemmes av at det kommer på plass en god samordningsavtale med Vardar og Drammen. Signalene fra Glitreeierne er positive, men de er uvante med samordning slik dette har vært praktisert av Agdereierne.

Videre må den nye aksjonæravtalen ivareta Agdereiernes verdier og bytteforholdet mellom verdiene i dagens Agder Energi og Glitre Energi må være riktig. Måten dette skal beregnes på er ifølge våre rådgivere tillitsvekkende og «fair». Dette bør tilsa at alle kan ha tillit til det endelige resultatet.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren har gått gjennom oversendt materiell fra AU og sekretariatet for Agdereierne, og stiller seg bak vurderingene til AU og ber bystyret treffe følgende vedtak:

Forslag til vedtak

1. *Kristiansand kommune gir sin tilslutning til intensjonsavtalen om fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi datert 29. januar 2021.*
2. *Kristiansand kommune ber Eiermøtets arbeidsutvalg (AU) om å holde seg oppdatert gjennom prosessen og aktivt medvirke til å sikre kommunenes verdier gjennom en ny aksjonæravtale og en ny samordningsavtale mellom de kommunale eierne.*
3. *Endelig vedtak om fusjon behandles av eierne når endelig fusjonsavtale, ny aksjonæravtale og ny samordningsavtale foreligger høsten 2021.*

For øvrig vises til selskapets orientering i nærings- og eierskapsutvalget 9. mars 2021², samt eiermøte 19. februar 2021 der hovedsaken var grunnlaget for en eventuell fusjon mellom Agder Energi og Glitre Energi. Opptak av alle foredrag og presentasjoner fra eiermøtet ligger også tilgjengelig på nettsiden www.agdereierne.no.

² Presentasjon «Informasjon om Agder Energi, ny strategi og mulig fusjon med Glitre Energi»: <https://kristiansand.kommunetv.no/archive/194>

Punkt 22/21: Solbergveien - salg av eiendom

Bilag

Kartutsnitt. Solbergveien - salg av arealer

Salgsvilkår - hovedpunkter



Dato 11. mars 2021
Saksnr.: 2020106925-8
Saksbehandler Nils Erik Hessen
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget

Møtedato

23.03.2021

Solbergveien - salg av eiendom

Forslag til vedtak

- 1) Nærings- og eierskapsutvalget slutter seg til salg av eiendom slik det er redegjort i saken.
- 2) Budsjettregulering foretas i 1. tertial -21.

Sammendrag

Stiftelsen Frivillighetens Hus (SFH) kjøpte Solbergveien 14 i 2009 men gikk dessverre konkurs i 2013. Kristiansand Røde Kors (KRK) som 2.prioritets panthaver i samarbeid med kommunen som grunneier, fremmet forslag om å få eiendommene omregulert til boligformål. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2015 og hjemlet samlet 80 nye boenheter. Senere ble utnyttelsen økt til 100 boenheter.

Eierskapet i området er delt. Eiendommen Solbergveien 14 ble av konkursboet levert tilbake til panthaverne, Sparebanken Sør og KRK. Konkursboet beholdt Solbergveien 14A. Kommunen eier parkeringsplassen og arealer rundt denne.

Felles salg ble foretrukket og samarbeidsavtale inngått. Eiendomsmegler ble engasjert og salgsarbeidet har pågått over tid. Selgers prisforventninger har ligget vesentlig over tilbyderes betalingsvilje.

Tilbyder HSH AS med investorer har fremlagt et «lukket» tilbud som etter forhandlinger gir en skisse til løsning som kan gi KRK en mulighet for et utbytte av et fremtidig prosjektoverskudd. Tilbudet på kr 20 mill. er etter vår vurdering lavt. Skissen legger til grunn at kommunen selger seg ut mot kr 6 mill. og overlater en mulig deling av et fremtidig prosjektoverskudd til tilbyder og panthaverne. Budsjettmessig innebærer dette for kommunen at inntektene må nedreguleres med 1 mill. og delvis forskyves til 2023 som nevnt over. Eventuelle endringer innarbeides i 1.tertial 2021.

Kommunen har tatt ansvar for kvartalslekeplassen og forutsetter at tilbyder inngår utbyggingsavtale hvor det i tillegg til kjøpesummen betales et økonomisk bidrag til kostnader forbundet med denne.

By- og stedsutviklingsdirektøren gir sin tilslutning til skissen som bidrar til å bringe prosjektet over i en realiseringsfase og som innehar et potensiale for at KRK kan få dekket noe av sine utlegg.

Vedlegg:

Kartutsnitt Solbergveien - salg av arealer
Salgsvilkår – hovedpunkter

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Utvikling av Solbergveien startet allerede i 2007-2009 hvor eiere av Solbergveien 12 og 14 ønsket å omregulere og fortette eiendommene for nye boliger i området.

Kristiansand Røde Kors med flere etablerte Stiftelsen Frivillighetens Hus (SFH) i 2009 med formål om å kjøpe Sykepleierhøyskolen og leie denne ut til frivillige organisasjoner på ikke kommersielle vilkår. Eiendommen ble kjøpt, men inntektsgrunnlaget var for svakt og stiftelsen meldte oppbud og gikk konkurs i 2013.

Kristiansand Røde Kors (KRK) som panthaver og kommunen som grunneier til omkringliggende arealer, tok opp igjen arbeidet med å få eiendommene omregulert til boligformål. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2015 og hjemlet samlet 80 nye boenheter. Senere ble utnyttelsen økt til 100 boenheter.

Eierskapet i området er delt. SFH fikk abandonert (levert tilbake) eiendommen Solbergveien 14 som da i realiteten forvaltes av panthaverne Sparebanken Sør og KRK. Solbergveien 14A var ikke pantsatt og eies derfor av Konkursboet. Kommunen eier bla. «parkeringsplassen».

Juridisk grunnlag

Advokat Helge Wigemyr har bistått partene i forhandlinger og avtaleutforming.

Kommunen inngikk etter hvert en samarbeidsavtale om felles salg med SFH og Konkursboet. Samlet salg ble vurdert å gi en høyere salgsverdi enn salg av eiendommene hver for seg. Kommunens andel av oppgjøret ved salg ble avtalt til 27%. Kommunen har i avtalen forutsatt at standard utbyggingsavtale skal inngås med krav om et økonomisk bidrag pr boenhet til kvartalslekeplass. Videre inngikk partene, heretter benevnt selger, avtale med eier av Solbergveien 12 om kjøp av arealer herfra.

Økonomiske konsekvenser

Salgsarbeidet har pågått i regi av eiendomsmegler, men har ikke resultert i ordinære kjøpstilbud. Dette skyldes nok i hovedsak at selgers prisforventninger har ligget vesentlig over tilbyderes betalingsvilje. Selger mottok i februar i år en direkte invitasjon fra tilbyder HSH AS med investorer om samtaler om direktesalg og en skisse til oppgjørsvilkår.

Tilbudet på kr 20 mill. er etter vår vurdering lavt.

Skissen legger likevel opp til følgende hovedpunkter:

Skissen legger til grunn at kommunen selger seg ut mot kr 6 mill. og overlater en mulig deling av et fremtidig prosjektoverskudd til tilbyder og panthaverne. Ved kontraktsinngåelsen får kommunen 1 mill. kr og konkursboet får 3 mill. kr. Senest etter 2,5 år (2023) får kommunen fullt oppgjør med 5 mill. kr. Et ev. overskudd i tilbyders utbyggingssselskap skal fordeles mellom utbyggingssselskapet med 15%, hvoretter Sparebanken Sør og KRK fordeler resterende overskudd 50/50.

Tilbyder er tydelig på at prosjektet må bearbeides noe for å ut en merverdi som kommer KRK til gode.

Eiendommene har ligget for salg i det åpne markedet over lengre tid. Megler antyder en markedsverdi i intervallet 20-23 mill. og tilkjenner at interessen ikke har vært i nærheten av selgers prisforventninger, selv om også andre har signalisert interesse for en direkteforhandling til markedspris. Interessenter har imidlertid ikke vært villige til å fremlegge et ordinært bud.

KRK taper hele sin fordring dersom salgssummen ikke overstiger 24 mill. kr og har derfor signalisert at de ønsker å gå for skissen som beskrevet i saken. Dersom kommunen gir sin tilslutning til skissen, gir man avkall på 27 % av differansen mellom gjeldende tilbud og et mulig høyere tilbud.

Kommunen har tatt ansvar for kvartalslekeplassen, herunder grunnerverv fra Solbergveien 12 og forutsetter at tilbyder inngår utbyggingsavtale hvor det i tillegg til kjøpesummen betales et økonomisk bidrag til kostnader forbundet med kvartalslekeplassen.

Vurdering

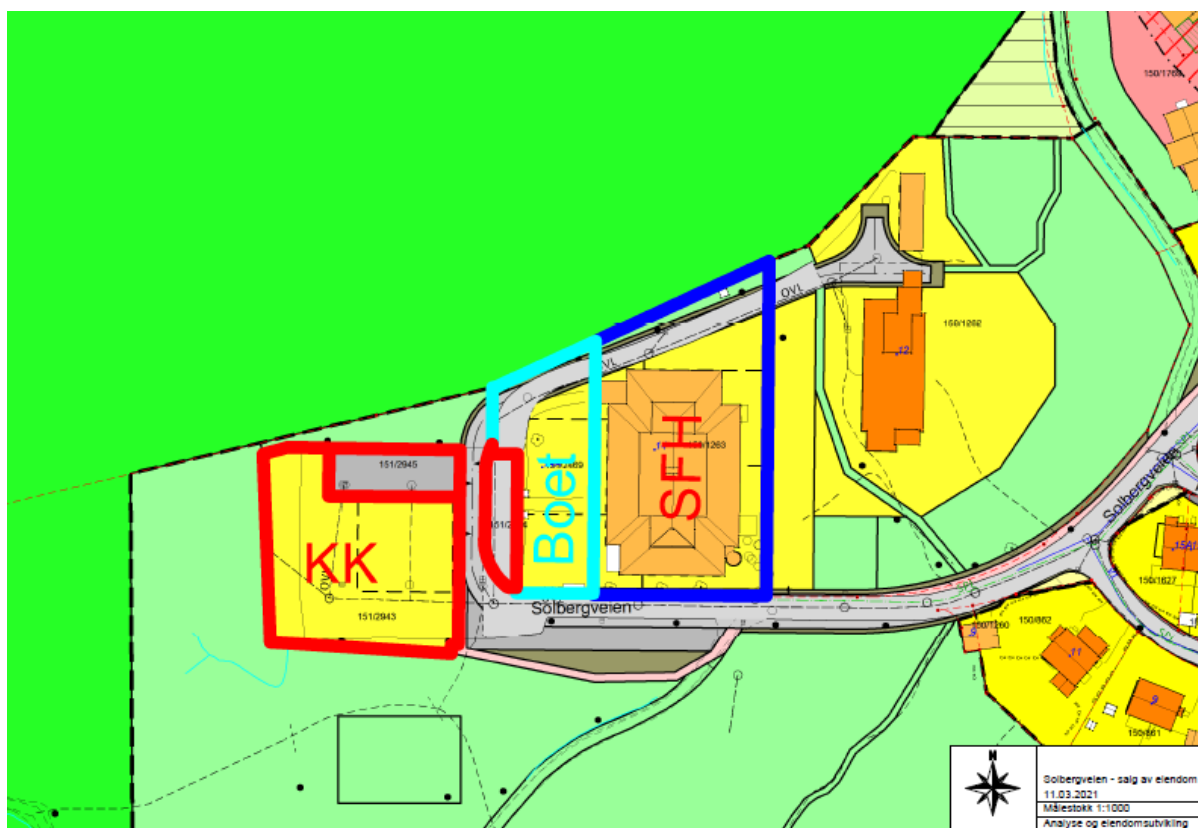
Det er uklart om markedet for tiden er villig til å betale mere for eiendommene enn det forelagte tilbud. Et rent salg ville kanskje gi kommunen et høyere beløp, men det er ikke gitt. Det er imidlertid usikkert hvor lenge Sparebanken Sør og konkursboet vil vente på et bedre tilbud. Dersom samarbeidsavtalen sies opp, rykker vi tilbake til start og eiendommene blir solgt enkeltvis/tvangssolgt.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

By- og stedsutviklingsdirektøren gir sin tilslutning til skissen. Denne bidrar til å bringe prosjektet over i en realiseringsfase og gir mulighet for at KRK kan få dekket noe av sine utlegg dersom prosjektresultatet overstiger 15%.

Budsjettmessig innebærer dette for kommunen at inntektene må nedreguleres med 1 mill. og delvis forskyves til 2023 som nevnt over. Ev. endringer innarbeides i 1.tertial 2021.

Dersom Nærings- og eierskapsutvalget slutter seg til skissen, vil kjøpekontrakt vil bli utformet i tråd med dette.



Punkt 23/21: Lindebø brygge – avklaring knyttet til småbåthavn og marina.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021013392
Saksbehandler Erlend Hammersmark Hansen

| Behandlet av | Møtedato | Saknr |
|---------------------------------|------------|-------|
| 1 Nærings- og eierskapsutvalget | 23.03.2021 | 23/21 |

LINDEBØ BRYGGE – AVKLARING KNYTTET TIL SMÅBÅTHAVN OG MARINA.

NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 23.03.2021 SAK 23/21

Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:

1. Marina med drivstoffylling og anlegg for septiktømming for fritidsbåter etableres i samarbeid med privat investor/driver på Lindebø brygge. Dette medfører en liten reduksjon i antall kommunale båtplasser.
2. Nye leiligheter oppført innenfor reguleringsplanen for Lindebø brygge gis fortrinnsrett til å leie båtplass i ny kommunal småbåthavn på Lindebø brygge. Oppad begrenset til 15 plasser.
(Enst.)

23.03.2021