

# FORRETNINGSPLAN

27. JANUAR 2023

Leveransen er utarbeidet for oppdragsgiver, og dekker kun de formål som med denne er avtalt. All annen bruk og distribusjon skjer for oppdragsgivers regning og risiko. BDO AS eller BDO Advokater AS vil ikke kunne gjøres ansvarlig overfor en tredjepart.



# INNHOOLD

1	OPPSUMMERING .....	3
2	FORRETNINGSIDÉ OG MÅLSETTING.....	4
3	STRATEGI .....	5
4	FORRETNINGSMODELL .....	6
5	EIENDOMSMARKEDET I GRIMSTAD .....	9
6	KONKRETE PROSJEKTER OG MULIGHETER .....	11
7	ORGANISASJON OG KOMPETANSEBEHOV .....	13
8	ØKONOMI OG FINANSIERING .....	14
9	HANDLINGSPLAN .....	18
10	VEDLEGG, SAMMENLIGNBARE KOMMUNALE VIRKSOMHETER.....	19

# 1 OPPSUMMERING

Kommunestyret i Grimstad kommune har i sak 22/74 vedtatt at Grimstad bolig- og tomteutvikling KF («GBTU KF») og Grimstad Eiendomsutvikling AS («GEU AS») skal erstattes med et nytt selskap. Det nye selskapet gis et mandat innen eiendomsutvikling med en kapitalisering, et styre og en bemanning som øker kommunens handlekraft i dagens utfordringsbilde.

Foreliggende utkast til forretningsplan er utarbeidet gjennom intervjuer og samtaler med sentrale personer i kommunen, GBTU KF og GEU AS med bistand fra CMS Kluge og BDO.

Forretningsplanen er basert på en forretningside om at

- selskapet skal bidra til økt grad av realisering av nærings- og boligutvikling i Grimstad kommune

Der hovedformålet med selskapet er å

- etablere et målrettet og strategisk redskap med handlekraft og kompetanse, for økt fremdrift og realisering av eiendomsutvikling i kommunen gjennom erverv, utvikling og salg av nye tomter til bolig- og næringsutvikling.

Selskapets hovedfokus er rettet mot tidligfase eiendomsprosjekter, fra erverv og opparbeidelse av tomteområder, og frem til salg av ferdig opparbeide tomteareal for bolig eller næringsutvikling. På næringsområdet skal selskapet utelukkende fokusere på eiendomsutvikling gjennom opparbeidelse og ferdigstilling av tomter for salg. På boligområdet skal selskapet i første rekke fokusere på eiendomsutvikling gjennom tomtesøk, erverv, regulering og tilrettelegging for salg, men kan også eie og leie ut boliger på kommersielle vilkår enten på egen hånd, eller sammen med andre private eiendomsaktører. Etableringen av en organisasjon for utleie vurderes å være hensiktsmessig etter at selskapet er etablert og har realisert de første gevinster fra sine utviklingsprosjekter.

Forretningsplanen viser at det nye selskapet kan ha et potensial for en akkumulert gevinstrealisering gjennom kommersiell eiendomsutvikling på inntil 90 mill. kroner i perioden 2026 - 2033, gjennom konkrete prosjekter og muligheter. Dette forutsetter investeringer i størrelsesorden 156 mill. kroner før forventet gevinstrealisering. Under forutsetning av at selskapet kapitaliseres med 129 mill. kroner i verdijustert egenkapital og uten gjeld, vurderes selskapet å kunne finansiere den skisserte investeringsplanen gjennom låneopptak og uten ytterligere midler fra kommunen. En lavere egenkapital vil redusere selskapets robusthet, handlekraft og investeringsambisjoner.

Forretningsplanen legger til grunn en kommersiell organisasjon bestående av fire ansatte innen utgangen av 2025 som er etablert i egne lokaler utenfor rådhuset, og som rapporterer til et styre på fem medlemmer med eiendomskompetanse.

Selskapet kan organiseres som et aksjeselskap eller kommunalt foretak som et overordnet selskap, med etablering av egne aksjeselskaper for det enkelte prosjekt for å forenkle salg og gevinstrealisering, samt redusere den økonomiske risikoen. Det vises til rapport fra CMS-Kluge (oktober 2022) for nærmere redegjørelse for valg av selskapsform.

## 2 FORRETNINGSIDÉ OG MÅLSETTING

Selskapet skal bidra til økt grad av realisering av nærings- og boligutvikling i Grimstad kommune.

Hovedformålet med selskapet er å etablere et målrettet og strategisk redskap med handlekraft og kompetanse, for økt fremdrift og realisering av eiendomsutvikling i kommunen gjennom erverv, utvikling og salg av nye tomter til bolig- og næringsutvikling.

Dette innebærer at selskapet skal

- bidra til at forholdene legges til rette for økt eiendomsutvikling i kommunen, gjennom en aktiv pådriverrolle i utvikling av bolig og næringstomter
- investere og realisere prosjekter i egenregi eller i samarbeid med private aktører for å realisere vekst i kommunen på lengre sikt
- ikke investere eller drive med sosialpolitiske tiltak i boligprosjekter. Selskapets eiendomsutviklingsprosjekter skal være rettet direkte mot kommunens behov for bolig og næringstomter
- ha en fokusert og tilpasset organisasjon for selskapets primæroppgaver som sikrer tilstrekkelig handlekraft og kompetanse
- drive kommersielt der alle selskapets tjenester og eiendomssalg skal prises til gjeldende markedsbetingelser
- i utgangspunktet være økonomisk bærekraftig og kunne drive for egen regning og risiko gjennom en sunn og forretningsmessig selvstendig drift
- ikke ha som formål å utbetale årlige utbytter

Målsettinger er at selskapet skal

- ha en katalysator- og fasilitatorrolle for igangsetting av nye eiendomsprosjekter for nærings- og boligformål
- ha en pådriverrolle for opparbeidelse av nye tomtearealer og derigjennom avlaste prosjektrisiko i tidligfase
- overta ansvaret for virksomheten i GBTU KF og GEU AS som inkorporeres i det nye selskapets ansvarsområde
- være selvfinansierende fra oppstart
- ha en markedstilpasset verdiutvikling på den underliggende prosjektporteføljen/verdijustert egenkapital
- på sikt realisere en løpende avkastning

## 3 STRATEGI

Selskapet skal realisere sine målsettinger ved å drive aktiv eiendomsutvikling med følgende strategiske tilnærming:

### Utvikling- og investeringsprosjekter

Selskapet skal

- gå inn i tidligfase i eiendomsprosjekter, der dette bidrar til å tiltrekke privat kapital
- erverve og utvikle eiendommer og boligbygg, inklusive utarbeide forslag til reguleringsplaner for å sikre realisering av nærings- og boligformål
- selge hele eller deler av eiendommer som er utviklet
- ikke involveres i eiendomsprosjekter for utvikling av kommunens formålsbygg, slik som skole, sykehjem, barnehage mv.
- ikke involvere seg i omsorgsbygg eller boliger for vanskeligstilte
- kunne engasjere seg i kombinasjonsbygg som består av både bolig- og næringsformål
- kunne engasjere seg i utleie av eiendom der dette anses som hensiktsmessig

### Organisering og kompetanse

Selskapet skal

- ha et profesjonelt styre med spisskompetanse innen eiendomsutvikling
- ha en profesjonell organisasjon med spisskompetanse innen eiendomsutvikling
- kjøpe tjenester som ikke anses som selskapets primær oppgaver f.eks. regnskap og drift, der dette er hensiktsmessig, fra kommunen eller andre
- kjøpe eller levere tjenester fra/til kommunen etter markedsprinsipper og armlengdes avstand
- driftes med godt 'corporate governance' og ha et tydelig skille mellom styrets myndighet og funksjon og administrasjonens operative drift

### Finansiering

Selskapet skal

- i utgangspunktet finansiere egne aktiviteter over tid gjennom gevinstrealisering fra egen prosjektportefølje
- reinvestere gevinster fra salg i nye prosjekter
- kunne delfinansiere prosjekter i samarbeid med private aktører

### Geografisk utbredelse

Selskapet skal

- primært utøve sin virksomhet innenfor Grimstad kommune
- kunne involvere seg i prosjekter som overskrider kommunegrensen, som f.eks. ved utvikling av et boligfelt på kommunegrensen

### Samarbeid

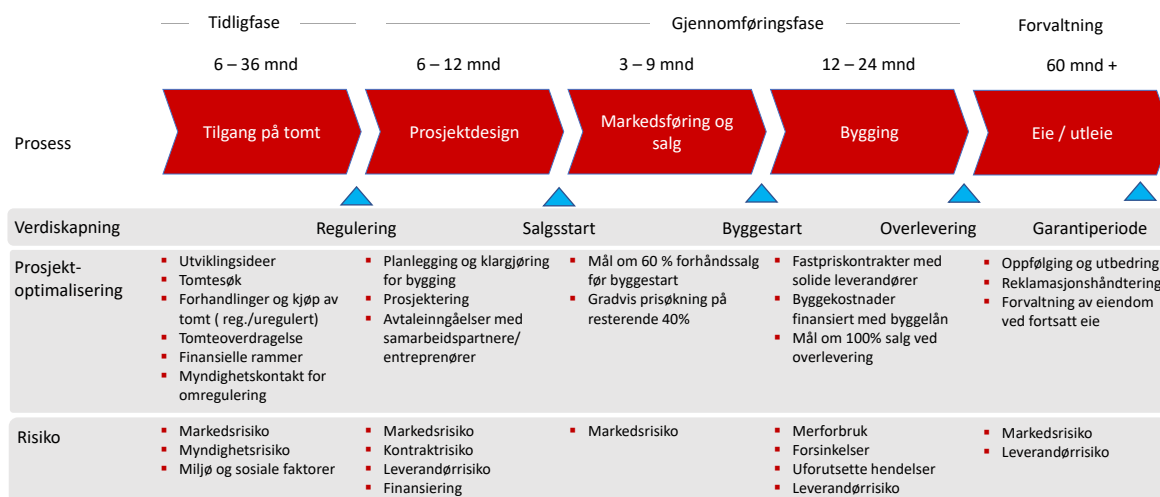
Selskapet skal

- aktivt søke partnerskap med private aktører (lokale entreprenører og eiendomsutviklere), og skal ikke konkurrere om prosjekter som forventes realisert av kommersielle aktører alene, kunne ha hel- eller deleierskap i enkeltprosjekter og inngå kommersielle avtaler med private aktører
- kunne tilby en rådgiver- og bistand rolle i prosesser ved utvikling eller salg av eiendomsmasse direkte eiet av kommunen
- tilby kommunen eiendomsfaglig spisskompetanse på forretningsmessig vilkår

## 4 FORRETNINGSMODELL

### 4.1 VERDIKJEDEN

Figuren viser verdikjeden for eiendomsutvikling fra tidligfase til gjennomføring med bygging og ev. eie/utleie.



Figur 1: Eiendomsutvikling verdikjede. Kilde BDO, basert på Selvaag bygg ASA

Tidligfase inkluderer utvikling av ideer, tomtesøk, forhandlinger om kjøp, overdragelse frem til omregulering i kommunen, og vil være strategisk viktige aktiviteter for selskapets verdiskapning.

Dette innebærer identifisering av råtomter, herunder inngå kontrakter om å kjøp, inngåelse av opsjonsavtaler om kjøp, under forutsetning av at de kommer inn i kommuneplaner, jobbe med å få prosjekter inn i kommuneplanen og være pådriver for omreguleringer. Dette arbeidet forventes å utgjøre en vesentlig del av virksomhetens aktivitet den første perioden.

I tillegg til videre utvikling av tomter og eiendommer som legges inn i selskapet fra kommunen på oppstartstidspunktet, vil selskapet aktivt søke å identifisere nye utviklingsmuligheter innenfor kommunen. Dette gjelder områder som er kommunens eiendom, men også råtomter og eiendommer som i dag er i privat eierskap.

Selskapet skal deretter utvikle prosjekter inntil realisering, gjennom helt eller delvis salg til andre aktører, være lønnsomt og sikre ønsket gevinstrealisering. Dette innebærer at selskapet vil kunne forestå bygging av boliger / ta eierskap i boligprosjekter for utleie på kommersielle vilkår, dersom dette vurderes som lønnsomt.

Selskapets hovedfokus er rettet mot tidligfase eiendomsprosjekter, fra erverv og opparbeidelse av tomteområder, og frem til salg av ferdig opparbeide tomteareal for bolig eller næringsutvikling.

På næringsområdet skal selskapet utelukkende fokusere på eiendomsutvikling gjennom opparbeidelse og ferdigstillelse av tomter for salg.

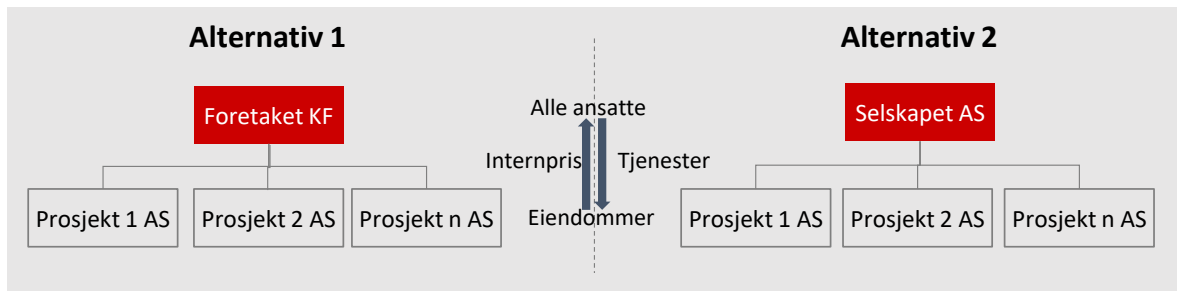
På boligområdet skal selskapet i første rekke fokusere på eiendomsutvikling gjennom tomtesøk, erverv, regulering og tilrettelegging for salg, men kan også eie og leie ut boliger på kommersielle vilkår. Selskapets styre må vurdere om selskapet skal eie byggeprosjekter inntil ferdigstillelse og ev. utleie som vist i figuren over. Dette skal da vurderes utfra målsetningen om økt boligrealisering opp mot kommersiell lønnsomhet. For eksempel kan erverv av nye boligenheter for bygging være et alternativ å vurdere, dersom dette bidrar til å igangsette en større boligutvikling i et område. I en slik situasjon, vil selskapet ta en risikoavlastende rolle fra utbygger, og sikre at privat utbygger får finansiert opp en større utbygging. Men i første rekke vurderes aktiviteter i verdikjedens første fase som er mest aktuelt, også for selskapets boligutvikling.

## 4.2 ORGANISERING OG SELSKAPSFORM

Selskapet kan som utgangspunkt organiseres juridisk som et kommunalt foretak (som dagens GBTU KF) eller et aksjeselskap (som dagens GEU AS)<sup>1</sup>.

En vanlig tilnærming er å utvikle konkrete eiendomsprosjekter gjennom egne juridiske enheter (SPV-er<sup>2</sup>) - normalt aksjeselskaper - under det overordnede operative og styrende selskapet som illustrert i figuren under.

Et tredje alternativ er å organisere all aktivitet og alle eiendeler (eiendommer) i foretaket.



Figur 2: Alternativ organisering av eiendomsvirksomheten. Kilde BDO.

### 4.2.1 Alternativ 1 - Foretak med prosjektselskaper

Alternativ 1 viser organisering som foretak med prosjekter i egne aksjeselskaper.

Foretaket oppretter egne aksjeselskaper for utviklingen av prosjekter, der eiendom(mer) skytes inn (Prosjekt n AS), alternativt at kapital skytes inn i aksjeselskapet for kjøp av eiendom.

Disse aksjeselskapene er tomme selskaper og har ingen egne ansatte, men kun eiendeler (eiendommene eller byggene som skal utvikles), gjeld og egenkapital.

Formelt eier ikke foretaket aksjeselskap(ene), det gjør kommunen. Men i praksis, og gjennom avtale og selskapsvedtekter, vil alle oppgaver til prosjektselskapet ivaretas av det foretaket. Foretakets ledelse vil utgjøre styret i Prosjekt n AS, ev. kombinert med ytterligere profesjonell spesialistkompetanse om hensiktsmessig.

Prosjekt AS kjøper utviklingstjenester fra Foretaket som finansierer driften i Foretaket. Prosjekt AS finansierer kjøp av utviklingstjenester fra Foretaket og andre investeringer gjennom belåning av eiendommen(e) som ligger i dette selskapet.

Organisering med SPV-er (Prosjekt n AS) er en vanlig måte å organisere eiendomsutvikling (Ref. vedlagte case-beskrivelser). Modellen forenkler blant annet salg av eiendomsprosjekter gjennom muligheten for å selge aksjer, samtidig som modellen også kan være gunstig rent skatte- og avgiftsmessig.

I tillegg innebærer organiseringen en risikoreduksjon for kommunen gjennom isolering av prosjektene. Gevinst fra investeringsprosjekter i et aksjeselskap vil kunne overføres til Foretaket og kommunen som utbytte. Kommunen står fritt til å benytte slikt utbytte som den ønsker, herunder drift.

Det vil motsatt påløpe noen ekstra administrative kostnader knyttet til opprettelse og vedlikehold av et aksjeselskap(er) som administrasjon, rapporteringer, regnskap og revisjon, mv., men disse vil være relativt begrenset.

Kostnader som Foretaket i denne modellen ev. ikke dekker gjennom salg av tjenester til prosjektselskap(er), må finansieres av kommunen gjennom overføringer. Foretaket eller kommunen kan ikke lånefinansiere driften. Foretakets regnskap konsolideres inn i kommunens regnskaper.

<sup>1</sup> Ref. CMS-Kluge rapport oktober 2022

<sup>2</sup> Single Purpose Vehicles

#### 4.2.2 Alternativ 2 - Aksjeselskap med prosjektselskaper

Alternativ 2 viser organisering som aksjeselskap med prosjekter i egne aksjeselskaper.

Alternativet vil operasjonelt fungere som i alternativ 1, men med et aksjeselskap (Selskapet AS) som det overordnede selskapet. Forholdet til prosjektselskaper (Prosjekt n AS) vil være det samme.

Hovedforskjellen fra alternativ 1, er at Selskap AS er en selvstendig juridisk og økonomisk enhet. Selskapet må selv finansiere ev. udekkede utgifter, men står samtidig fritt til å lånefinansiere slike gjennom kortsiktig låneopptak. Kommunen løper ingen økonomisk risiko ved selskapets virksomhet utover aksjekapitalen i selskapet. Kommunens risiko knyttet til virksomheten er begrenset til aksjekapitalen.

Selskapets regnskap konsolideres ikke inn i kommunens regnskaper.

#### 4.2.3 Alternativ 3 - all aktivitet i foretaket

I alternativ 3 utøver Foretak KF hele virksomheten innenfor rammen av foretaket.

Prosjekter er en integrert del av foretakets regnskap. Investeringer i tomter og bygg for utvikling regnskapsføres i foretakets investeringsregnskap, aktiveres og balanseføres. Foretakets egne utviklingskostnader kan tilsvarende aktiveres og balanseføres.

Kommunen kan lånefinansiere investeringer i tomter og eiendommer. Kostnader som Foretaket i ev. ikke dekker aktiveres må finansieres av driftsinntekter eller overføringer fra kommunen.

Resultat og balanseregnskapet til foretaket konsolideres inn i kommunens regnskap, og foretakets låneopptak vil reflekteres i kommunens samlede gjeld.

Ved realisering av eiendommer, vil salg av eiendommer føres over investeringsregnskapet. Gevinst ved salg av investering kan kun benyttes til andre investeringer/nedbetaling av lån, og kan ikke benyttes til å dekke driftsutgifter i foretaket eller kommunen. Tap må dekkes av kommunen.

### 4.3 KRITISKE SUKSESSFaktorER

For å lykkes med forretningsmodellen må selskapet lykkes med følgende kritiske suksessfaktorer, uavhengig av juridisk organisering:

- Selskapet må tilføres eiendommer med kommersiell verdi.
- Selskapet må tillates å ta selvstendig beslutninger om eiendommer som kommunen legger inn.
- Kommunen må være langsiktig som eier. Eiendomsutvikling generelt, og bytransformasjonsprosjekter spesielt tar lang tid (10 år).
- Styret må være kompetent og velges basert på fagkunnskap og eksterne profesjonelle medlemmer
- Selskapet må tilføres nødvendig kapital for å kunne realisere forretningsplanen
- Selskapet må ha tilstrekkelig frihet og rammer for tilgang på kompetent personell



## 5 EIENDOMSMARKEDET I GRIMSTAD

### 5.1 AKTØRBILDET, KONKURRENTER/SAMARBEIDSPARTNERE

Selskapet vil søke samarbeid med private aktører der dette bidrar til gode løsninger for kommunen. Ulike aktører vil kunne opptre som både konkurrenter og samarbeidspartnere, men slik at selskapet vil unngå å gå i konkurranse der det er tilstrekkelig interesse i markedet for gode og handlekraftige realiserte løsninger.

Aktørene i boligmarkedet består stort sett av små private utbyggere i tillegg til større eiendomsutviklere som OBOS Block Watne, BRG Gruppen og J.B.Ugland Eiendom AS.

Entreprenører og tilretteleggere av næringsseidommer har flere større aktører, eksempelvis TT anlegg AS, PS Anlegg AS, Heldal Entreprenør AS og J.B.Ugland Eiendom AS.

Selskapets nærhet til kommunen må vurderes særskilt og vil kunne oppleves som en fordel av aktører, men kan også innebære utfordringer knyttet til habilitet, forskjellsbehandlinger med fare for interessekonflikter.

### 5.2 MARKEDET FOR NÆRINGSOMRÅDER

Eiendomsmarkedet for næring er todelt. På den ene siden er det godt med næringslokaler i Grimstad, mens det er begrenset med næringstomter. Begrenset tilgang på næringstomter skyldes et begrenset antall næringstomter for salg ved at grunneiere ikke ønsker å selge, eller avventer bedre priser. Kommunen sitter ikke selv på eiendom som i dag er egnet til næringsutvikling annet enn en andel på Omre næringsområde.

Samtidig er det flere eksisterende bedrifter som søker plass for utvidelse av virksomheten. Noe av behovet vil kunne dekkes ved endring av eldre reguleringsplaner i gjeldende næringsområder, herunder tillate økt byggehøyde og større tomteutnyttelse enn i dag. Samtidig er næringsaktører opptatt av forutsigbarhet gjennom tilgang på nye næringstomter.

### 5.3 BOLIGMARKEDET I GRIMSTAD

Befolkningsutviklingen i Grimstad er antatt å øke med ca. 0,5 prosent per år med en fallende tendens fra 270 innbygger til 69 innbyggere per år fra og med 2023 til og med 2050, i henhold til SSBs framskrivninger<sup>3</sup>. SSB opererer med 3 alternative framskrivninger med ulike forutsetninger for fruktbarhet, levealder, innenlandske flyttinger og innvandring, ett for lav nasjonal vekst, ett for middels nasjonal vekst og ett høy nasjonal vekst.

I middels scenariet vil befolkningen i Grimstad øke fra dagens 24 000 innbyggere (2022) til 27 568 innbygger i 2050 (24 580 lav og 30 430 høy). Befolkningsvekst krever økt boligbygging.

Kommunen har konkret behov for ca. 70 boliger det kommende året for å dekke forpliktet mottak av 180 flykninger i 2023. Per i dag har kommunen funnet ca. 30 boliger i det private markedet utover det man eier selv. Det er da ikke tatt høyde for fremtidig behov knyttet til familiegjenforeninger mm.

Morrows planer om bygging av batterifabrikk vil innebære en betydelig vekst utover SSBs framskrivninger. En analyse gjort av Menon (2022) viser Morrows aktivitet vil legge grunnlag for i overkant av 3 500 sysselsatte i Arendalsregionen<sup>4</sup>, der det forventes at i overkant av 70 prosent av sysselsettingseffektene vil dekkes av økt innflytting, der innpendling vil være størst i starten og avta fra 2028. Menons analyser tilsier at Morrow vil føre til en befolkningsøkning på omkring 6 000 personer i Arendalsregionen som representerer en økning på i overkant av 7 prosent mot dagens befolkning.<sup>5</sup> Dette vil innebære en betydelig økning i bolig etterspørselen. Menons analyser viser at man kan realisere om lag 2 600 boenheter frem mot 2030. Dette kommer i tillegg til utbygging for å dekke den befolkningsveksten som ventes uavhengig av Morrows

<sup>3</sup> Kilde: SSB befolkningsframskrivninger i 2022

<sup>4</sup> Inkluderer kommunene Arendal, Grimstad, Froland og Tvedestrand

<sup>5</sup> Kilde Menon

etablering. Boligutbyggingen vil derfor sannsynligvis være høyest mot slutten av perioden, etter at batterifabrikken er ferdigstilt. I perioden før vil innpendlingen være høy.

Menons analyse viser at behovet for leiligheter og utleieboliger vil bli høyt, der boligbehovet forventes fordelt på leiligheter (55 prosent), enebolig og tomannsboliger (45 prosent) og kollektiv og bofellesskap (10 prosent).

Arbeidet med boligutvikling må derfor ha et tydelig fokus på hvilke typer boliger som realiseres. Kommunene må legge til rette for at veksten innen leiligheter videreføres. Behovet for mindre boligheter med mulighet for leie (fremfor å eie) henger sammen med den demografiske fordelingen i befolkningsprognosene, og det faktum at ansatte som kommer fra utlandet forventes å ha en lavere tilbøyelighet for å kjøpe bolig. Sistnevnte både fordi denne typen ansatte har en kortere tidshorison når de etablerer seg og fordi mange kommer fra land med et betydelig lavere prisnivå.

Videre innebærer eldrebølgen at det blir behov for lettstelte leiligheter i sentrumsnære strøk. Samtidig er byggekostnadene de samme i Grimstad som i høypressområder, mens boligmarkedet ligger under prismessig. Dette gjør det utfordrende for mange eldre å løse inn egen enebolig i egnet leilighet.

Videre er Grimstad en studentby med behov for egnede leiligheter, som bidrar til å presse opp prisnivået på leie i det private leiemarkedet.

Per 11. januar 2023 er det til sammen 148 boliger til salgs innenfor Grimstad kommune på Finn.no fordelt på 97 leiligheter, 44 eneboliger og 6 tomannsboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for solgte boliger har ligget på kr. 38 000,- det siste året, men med stor spredning fra laveste til høyeste pris. Boligprisene i Grimstad har holdt seg på et relativt jevnt nivå de siste femten årene.<sup>6</sup> Sammenligningsvis har gjennomsnittsprisen i hele Agder ligget på kr. 32 000,-

I sum er det mye som tyder på at boligmarkedet i Grimstad vil være trangt de nærmeste årene, og vil bli enda strammere dersom etableringen av Morrow følger de etablerte planer. Dette vil innebære et stort behov for nye boliger som samtidig vil kunne innebære press i entreprenørmarkedet med prispress. Dette vil gjøre det utfordrende for kommunen å dekke både sitt eget behov for boliger for å dekke sine forpliktelser, men også for innbyggere med særskilte behov knyttet til bosituasjon, eksempelvis eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

---

<sup>6</sup> Kilde: Kilde. meglerportalen.no

## 6 KONKRETE PROSJEKTER OG MULIGHETER

Selskapet skal fokusere på utvikling av prosjekter innenfor tre prosjektkategorier.

- Videreføre prosjekter som allerede er allokert fra kommunen til dagens eksisterende selskaper GBTU KF og GEU AS.
- Eiendom som i dag er i kommunens eie og som kan passe inn i selskapets forretningside. Dette kan være eiendom som i dag ligger uvirksom og som har potensial som fremtidig areal for tomte- og eiendomsutvikling for bolig- og næringsformål.
- Prosjekter som i dag er i privat eie og som erverves og utvikles i tråd med selskapets målsettinger.

### 6.1 PROSJEKTER SOM I DAG LIGGER TIL GBTU KF Å UTVIKLE

**Omre:** Omre er et næringsområde der kommunen eier ca. 220 dekar av totalt 2000 dekar. Resterende arealer er i privat eie (fordelt på fire private grunneiere). Området ligger sentralt opp til E-18. Samlet salgbart areal av kommunens areal anslås til ca. 190 dekar, etter at anslagsvis 10 - 15 prosent er benyttet til interne veier for tilgang til fradelte tomter. Området er råtomt som må ryddes for skog, sprengning ned fjellmasser, etablere høydebasseng samt infrastruktur som vei, vann/avløp og strøm til tomtegrense, før det vil kunne tilbys i markedet. Dette vil kunne ta ca. 2 år fra beslutning om igangsetting av arbeidene.

**Jortveit:** Jortveit er et boligtomteområde på ca. 200 dekar. Området er områderegulert, men ikke detaljregulert, og det er i områdeplanen stipulert ca. 110 boliger. Området må detaljreguleres og grovplaneres, og det må etableres infrastruktur før tomtene er salgsklare. Området ligger i noe avstand fra sentrum, men ligger nærme Omre. Utvikling av Omre antas å ville øke attraktiviteten på dette boligfeltet.

**Vollekjær:** Vollekjær er en tomt på ca. 4 dekar hvor det foreligger en vedtatt detaljregulering fra 2019 til å kunne bygge totalt 16 boenheter. Tomten må planeres og gjøres byggeklar, infrastruktur ligger inntil tomtegrensen. Det må ifølge rekkefølgebestemmelsene være ferdig opparbeidet renovasjonsløsning før det gis brukstillatelse til boenhetene.

**Morholtåsen:** Boligfelt hvor 1. byggetrinn er gjennomført. Totalt 22 salgbare tomter hvorav 19 er solgt. Dette boligområdet eier kommunen representert ved GBTU KF sammen med ekstern utbygger gjennom selskapet EiMyr AS. Arealene tilhørende 1. byggetrinn var eiet av Grimstad kommune, men GBTU KF inngikk en avtale med EiMyr AS der de ble enige om at de delte feltet 50/50 og GBTU KF fikk så tildelt 19 boenheter i de resterende 2., 3. og 4. byggetrinn. Det tas sikte på oppstart av byggetrinn 2 i 2023. GBTU KF dekker ca. 25% andel av totale infrastrukturkostnader og for gjennomføring/ferdigstilling av resterende byggetrinn anslår man at GBTU KF sin andel vil utgjøre ca. 7,0 mill. kroner

**Ramshaugveien:** Boligfeltet som opprinnelig hadde 25 grovplanerte eneboligboligtomter, hvorav 3 eneboligtomter, er blitt tillatt bebygget med leiligheter gjennom en vedtatt reguleringsendring. Boligtomtene har lagt ute for salg i flere år, det gjenstår nå kun 2 eneboligtomter igjen for salg.

### 6.2 EIENDOM I KOMMUNEN SOM I DAG LIGGER TIL GEU AS Å UTVIKLE

GEU AS har i dag mandat til å drive utviklingsarbeid av Gundersholmen Torskeholmen.

**Gundersholmen:** Gundersholmen er på ca. 6 dekar som er regulert til næring, hvorav ca. 4,5 dekar (4 500 kvm) kan bebygges. Grøntarealer er i ferd med å bli overført til Byselskapet gratis.

Flatsprengte arealer på Gundersholmen er vedtatt i kommunestyret skal leies ut til private initiativtakere for utvikling av ulike fritidstilbud, herunder er det planer om investeringer i en brukshall. Leieperioden er satt til inntil 10 år fra og med 2023, med mulighet for ytterligere forlengelse. Det er imidlertid en 6 måneders oppsigelsestid i leieperioden for begge parter.

**Torskeholmen:** Torskeholmen ligger i kommunens balanse. Kommunen eier 60 prosent av eiendommen. En tilstandsanalyse av kaianlegget, viser at det er et investeringsbehov på ca. 60 mill. kroner på kaianlegg og ytterligere investeringsbehov på bygget som i dag inkluderer

fiskemottak- og butikk. Det jobbes med ulike løsninger for eiendommen sammen med private investorer. De endelige utviklingsløsninger for holmen er ikke avklart. Slik det ligger an nå, basert på de foreløpige utbyggingsplanene, vil det samlede prosjektet ha en negativ økonomisk virkning for kommunen.

**Vurdering:** Det legges opp til at det nye kommunale eiendomsutviklingselskapet tar over utviklingsansvaret for Torskeholmen og Gundersholmen. Kommunens eiendom på Gundersholmen foreslås overført til det nye selskapet. For kommunens eiendom på Torskeholmen foreslås at det nye selskapet får råderett gjennom en generalfullmakt, men at eiendommen forblir i kommunens eie, i tråd med anbefaling fra styret i GEU AS.

### 6.3 POTENSIELL EIENDOM FOR ERVERV

Det ligger i dag en rekke eiendommer/tomter ute for salg i Grimstad. Relevante prosjekter for selskapet å vurdere kan blant flere være:

**Tønnevoldsgate 29:** Eiendommen kombinerer lager og leiligheter.

**Grooseveien 34:** Grooseveien er en tomt på ca. 2 dekar som er regulert til boligformål med sentral beliggenhet, gangavstand til Grimstad sentrum. Tomten ligger i nærhet til sykehjem og dagligvarebutikk.

**Boligprosjekt «Smørsund», Vesterled 15:** Smørsund er en tomt der det ligger et kondemnabelt næringsbygg med et mindre areal utleid til kommunen. Det foreligger ikke noe vedtatt detaljregulering på eiendommen, da politisk behandling ikke ville sende forslaget ut på høring, men sendte det i retur til tiltakshaver. Prosjektet la opprinnelig til grunn 45-50 boliger/leiligheter med næringsarealer på bakkeplan. Tomten er sjø- og sentrumsnær. Kommunen er forspurt om å kunne delta i utviklingen av tomten.

**Fuhr - tomt:** Fuhr området er regulert til bolig, det er bebygd med 3 boligblokker og i vedtatt reguleringsplan har utbygger ytterligere mulighet til å bebygge en blokk til samt leiligheter i tre plan nær Storgaten. Salget av sistnevnte leiligheter har ikke resultert i noe salg av disse tiltenkte boliger. Det er derfor planer hos utbygger å endre reguleringsplanen av gjenværende arealer på tomten mot Storgaten. Området er sentrumsnært. Kommunen er forespurt tidligere om den har interesse av å kjøpe tomten.

Ovennevnte eiendommer er her omtalt kun som eksempler på mulige eiendomsutviklingsprosjekter. Selskapets hovedfokus vil imidlertid ligge på erverv, reguleringsarbeid og utvikling av råtomter.

### 6.4 INVESTERINGSBEHOV VED IDENTIFISERTE PROSJEKTER OG MULIGHETER

Det legges til grunn at alle ovennevnte prosjekter vil inngå i eiendomsutviklingsporteføljen for det nye selskapet. Samlet estimert kapitalbehov og utviklingskostnader for utvikling av ovennevnte prosjekter er estimert til om lag 230 mill. kroner med en estimert bokført gevinst på 90 mill. kroner, som vist i tabellen under. Estimert markedsverdi på prosjektene er i dag 89 mill. kroner.

Eiendom	Type	Bokført verdi	Est. Verdi	Inv. Behov	Est. Salgsverdi	Est. Gevinst
Summer	Næring/bolig	19 700	89 000	230 900	340 800	90 200

Investeringer	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Invstering per år	21 367	50 617	32 417	51 917	51 917	22 667
Akkumulert	21 367	71 983	104 400	156 317	208 233	230 900

Tabell 1: Verdiestimer på identifiserte prosjekter og muligheter. Kilde Kommuneadministrasjonen.

Investeringer i porteføljen vil foregå perioden frem til 2029 og innebære årlige investeringer på mellom 20 og 60 mill. kroner per år. Salgsgevinster fra porteføljen vurderes å kunne realiseres fra og med 2027.

## 7 ORGANISASJON OG KOMPETANSEBEHOV

For å lykkes med verdiskapning i tidligfase-prosjekter må selskapet etablere en organisasjon som

- ser verdiøkingspotensial og muligheter i tomtearealer og bygningsmasser
- optimaliserer prosjektverdier gjennom hele verdikjeden
- har et proaktivt arbeid for å identifisere og utvikle nye arealer for utvikling
- gjennomfører gode oppkjøpsprosesser og verdivurderinger
- bygger relasjoner med sentrale aktører
- har reguleringskompetanse og ser muligheter og løsninger
- forstår muligheter og begrensninger innenfor det juridiske rammeverket, herunder plan- og bygningsloven, eiendomsdannelse og -utforming, bustadoppføringslova, avhendingsloven, eierseksjonsloven vs. borettslagsloven, seksjonering og reseksjonering, næringsleiekontrakter mv.
- forstår lokale markedsforhold, herunder lokalt næringsliv
- forstår de lokalpolitiske beslutningsprosesser

For å lykkes med verdiskapning i gjennomføringsfasen må selskapet etablere en organisasjon som

- behersker bestillerrollen og kontrahering av leverandører
- forstår reguleringsrisiko og annen juridisk risiko
- forstår prosjektenes politiske risiko
- forstår finansieringsrisikoen, teknisk risiko med prosjekter, samt markeds- og salgsrisiko
- forstår produksjonsrisikoen, herunder entreprisekontrakter og gjennomføring
- behersker verdivurdering av utviklingsprosjekter
- etablerer god økonomisk styring og sikrer tilstrekkelig prosjektfinansiering gjennom kontakt og samarbeid med finansinstitusjoner
- har et bevisst bærekraftsperspektiv (energi, karbonavtrykk, sertifisering og grønn vekst)

Selskapet forutsettes etablert med ressurser og kompetanse som sikrer tilstrekkelig handlekraft og fremdrift i realiseringen av formålet.

### Styret

Det legges til grunn at det etableres et profesjonelt styre med inngående kompetanse og erfaring fra eiendomsutvikling. Styremedlemmer uten politiske føringer eller bindinger bør utgjøre majoriteten av selskapet styre. Styret skal legge de strategiske føringene for selskapet og være en kontrollinstans for administrasjonens operative utviklingsarbeid.

### Administrasjon

Selskapets kjernekompetanse er relatert til eiendomsutvikling, herunder teknisk og kommersiell kompetanse for erverv, regulering, utvikling og salg av eiendoms masse i tillegg til administrativ, økonomisk og finansiell kompetanse. Målsettingen er at selskapet skal tilføres tilstrekkelig ressurser som sikrer handlekraft og prosjektutvikling. Det er en målsetting at selskapet gjennom første driftsår skal etablere en organisasjon bestående av 2 ansatte bestående av daglig leder og en eiendomsutvikler med kjernekompetanse på tomte- og eiendomsutvikling for boliger og næringstomter.

Daglig leder vil fra starten ivareta daglig ledelse, styre- og myndighetsrapportering, finanseringsarbeid, økonomisk styring og i tillegg ha kompetanse innen praktisk eiendomsutvikling. Deretter rekrutteres det ytterligere en eiendomsutvikler og en hovedansvarlig for økonomi/finans i år to og tre etter etablering, i parallell med selskapets utvikling og realisering av større prosjekter. Det ligger til styret å ansette daglig leder og bemanne virksomheten hensiktsmessig.

For å sikre en mer uavhengig rolle fra kommunen, skal selskapet etablere egne kontorer utenfor kommuneadministrasjonen på rådhuset. Selskapet vil i en etableringsfase kunne kjøpe administrative tjenester fra kommunen etter behov. På lengre sikt legges det til grunn at selskapet fristilles fra organisatoriske og tekniske avhengigheter til kommunen.

## 8 ØKONOMI OG FINANSIERING

Vi har nedenfor illustrert økonomisk og finansiell utvikling for organisering etter alternativ 1 og alternativ 2 beskrevet ovenfor fra etablering i 2023 og ut 2026 som vil være en investeringsperiode. Eventuell realisering av gevinst/tap før 2027 vil forbedre eller forverre selskapets finansielle stilling.

### 8.1 FORUTSETNINGER

For å illustrere økonomiske og finansielle forhold er det lagt til grunn forutsetninger som beskrevet under.

#### Organisering

- Kostnad per årsverk per år lik 1,0 mill. kroner i gjennomsnitt (2022 tall)
  - Virksomheten oppbemannes i perioden 2023 - 2025 fra 1-4 medarbeidere.
- Andre driftsutgifter lik 0,8 mill. kroner per år (2022 tall)
  - Virksomheten lokaliseres i nye sentrumsnære lokaler.
  - Virksomheten kjøper administrative tjenester fra kommunen inntil organisering og driftsform er fastlagt.

#### Åpningsbalanse

- Åpningsbalanse forutsettes lik den konsoliderte balansen for dagens GBTU KF og GEU AS
- Ved oppstart tilføres tomter og eiendommer fra dagens selskaper og kommunen til en anslått samlet markedsverdi på 89 mill. kroner og en bokført verdi på 20 mill. kroner (31.12.2021)
- Bankinnskudd lik 40 mill. kroner
- Bokført egenkapital på 60 mill. kroner (100 prosent egenkapitalandel) ved at kommunens lån på 34 mill. kroner i dagens foretak gjøres om til egenkapital. Dette tilsvarer en verdjustert egenkapital på 129 mill. kroner<sup>7</sup>

Balanseregnskap	2022
Prosjekter	20 000
Aksjer i datterselskaper	0
Bankinnskudd	40 000
Sum eiendeler	60 000
Sum egenkapital	60 000
Sum gjeld	0
Sum egenkapital og gjeld	60 000
Egenkapitalandel i prosent	100,0 %

Figur 3: Tabell 2: Balanse per 31.12.2022. Tall i 1000. Kilde kommuneadministrasjonen

#### Finansiering

- Investeringer lånefinansieres
- Andel lånefinansiering er avhengig av prosjektets risiko i det enkelte tilfelle. Som utgangspunkt legges det til grunn at et eiendomsprosjekt i dagens marked, uten sikkerhet for realisering etter ferdigstilling, eller andre garantier, maksimalt vil kunne belåne 50 prosent av markedsverdi definert som tomteverdi pluss investeringer. Avtale om videresalg vil redusere risiko og muliggjøre ytterligere belåning
- Lån er avdragsfrie gjennom investeringsfasen

<sup>7</sup> Verdjustert egenkapital. 129 mill. kroner = 89 mill. kroner (Eiendommer bokført til 20 mill. kroner) + 40 mill. kroner i bankinnskudd

- Alle kostnader defineres som prosjektrelaterte om kan aktiveres på prosjekt
- Finanskostnader (Byggelånsrenter) aktiveres på prosjekt
- Tomter, anlegg under utførelse er ikke avskrivbare

#### Generell forutsetninger

- Alle tall i realverdier (2022 tall)
- Realrente lån lik 1,5 prosent (forutsatt lik kommersielle vilkår<sup>8</sup>)
- Realrente innskudd lik 0,5 prosent (forutsatt lik kommersielle vilkår)

## 8.2 ALTERNATIV 1 - FORETAK MED PROSJEKTSLESKAPER

I alternativ 1 oppretter Foretaket egne aksjeselskaper (SPV-er) for utviklingen av prosjekter. Den økonomiske utviklingen frem til antatt realisering av prosjektgevinster i 2026 er illustrert under.

#### Kommunalt foretak med SPV (Prosjekt AS)

Driftsregnskap	2023	2024	2025	2026
Sum driftsinntekter	2 400	3 400	4 400	4 400
Sum driftsutgifter	2 600	3 600	4 600	4 600
Aktivering investeringsarbeider	0	0	0	0
Brutto driftsresultat	-200	-200	-200	-200
Netto finansutgifter	200	200	200	200
Aktivering finansutgifter	0	0	0	0
Netto driftsresultat	0	0	0	0

Balanseregnskap	2023	2024	2025	2026
Prosjekter	0	0	0	0
Aksjer i datterselskaper	20 000	20 000	20 000	20 000
Bankinnskudd	40 000	40 000	40 000	40 000
Sum eiendeler	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum egenkapital	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum gjeld	0	0	0	0
Sum egenkapital og gjeld	60 000	60 000	60 000	60 000
Egenkapitalandel i prosent	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Tabell 2: Resultat, balanse- og kontantstrøm Kommunalt foretak. Tall i 1000. Kilde: BDO analyse

Som det fremgår av tabellen innebærer salg av utviklingstjenester til Prosjekt AS, at foretaket får et nullresultat, der driftsinntekter fra salget og renter fra bankinnskudd dekker driftsutgiftene.

Eierskapet i Prosjekt AS fremkommer som aksjer i datterselskaper, der bokført verdi vil være lik kostpris inntil realisering. Egenkapitalen opprettholdes på 100 prosent gjennom perioden, siden foretaket realiserer et nullresultat og ikke har egne investeringer.

Den økonomiske utviklingen for Prosjekt AS frem til antatt realisering av prosjektgevinster i 2027 er illustrert i figuren under.

#### Prosjekt AS

Resultatregnskap	2023	2024	2025	2026
Driftskostnader	2 400	3 400	4 400	4 400
Aktivering prosjektutvikling	-2 400	-3 400	-4 400	-4 400
Driftsresultat	0	0	0	0
Netto finanskostnader	0	119	390	576
Aktivering byggelånsrenter	0	-119	-390	-576
Resultat før skatt	0	0	0	0
Skatter	0	0	0	0
Årsresultatet	0	0	0	0

<sup>8</sup> Foretaket vil kunne låne til lavere rente, men effekten vurderes som neglisjerbar for illustrasjonsformål.

Balanseregnskap	2023	2024	2025	2026
Prosjekter	43 767	97 902	135 108	192 001
Bankinnskudd	0	0	0	0
Sum eiendeler	43 767	97 902	135 108	192 001
Sum egenkapital	20 000	20 000	20 000	20 000
Sum gjeld	23 767	77 902	115 108	172 001
Sum egenkapital og gjeld	43 767	97 902	135 108	192 001
Egenkapitalandel i prosent	45,7 %	20,4 %	14,8 %	10,4 %

Kontantstrøm	2023	2024	2025	2026
Kontantstrøm fra drift	0	0	0	0
Aktivering prosjektutvikling	2 400	3 400	4 400	4 400
Investeringer	21 367	50 617	32 417	51 917
Byggelånsrenter	0	119	390	576
Endring i likvider	-23 767	-54 136	-37 206	-56 892

Tabell 3: Resultat, balanse- og kontantstrøm Prosjekt AS. Tall i 1000. Kilde: BDO analyse

Som det fremgår, finansierer Prosjekt AS utviklingen av eiendommene gjennom opptak av lån, tilsvarende den negative endringen i likviditet. Prosjektutviklingstjenester fra foretaket og øvrige investeringer aktiveres. Aktiveringen innebærer et nullresultat for Prosjekt AS i perioden, samtidig som balansen vokser med investeringer og aktivering av prosjektutviklingskostnader.

Egenkapitalen reduseres (utvannes) fra 100 prosent per 31.12.2022 til 10,4 prosent per 31.12.2026.

Prosjekt A vil per 31.12.2026 ha en akkumulert gjeld på 172 mill. kroner under disse forutsetninger.

Markedsverdien av prosjekter bokført til 192 mill. kroner, antas å utgjøre 245 mill. kroner ved utgangen av 2026 (tomteverdi på 89 mill. kroner og akkumulerte investeringer på 156 mill. kroner). Dette innebærer en maksimal belåning på i størrelsesorden 123 mill. kroner under forutsetning av en maksimal belåning på 50 prosent av markedsverdi.

For å gjennomføre den skisserte investeringsplanen, må Prosjekt AS ut fra disse forutsetningen tilføres 49 mill. kroner<sup>9</sup> fra foretaket eller andre investorer. Foretaket har 40 mill. kroner i bankinnskudd som kan benyttes til å styrke Prosjekt AS.

<sup>9</sup> Nødvendig finansiering lik 172 mill. kroner - lånefinansiering på maksimalt 123 mill. kroner = 49 mill. kroner.



### 8.3 ALTERNATIV 2 - FORETAK MED PROSJEKTSELSKAPER

I alternativ 2 oppretter Selskap AS egne aksjeselskaper (SPV-er) for utviklingen av prosjekter.

Den økonomiske utviklingen frem til antatt realisering av prosjektgevinster i 2026 vil være tilsvarende som for alternativ 1.

En konsolidering av regnskapet for Selskap AS er illustrert i tabellen under.

<b>Konsolidert</b>				
<b>Driftsregnskap</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Sum driftsinntekter	0	0	0	0
Sum driftsutgifter	2 600	3 600	4 600	4 600
Aktivering investeringsarbeider	-2 400	-3 400	-4 400	-4 400
Brutto driftsresultat	-200	-200	-200	-200
Netto finansutgifter	200	319	590	776
Aktivering finansutgifter	0	-119	-390	-576
Netto driftsresultat	0	0	0	0
	0	0	0	0
<b>Balanseregnskap</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
Prosjekter	43 767	97 902	135 108	192 001
Aksjer i datterselskaper				
Bankinnskudd	40 000	40 000	40 000	40 000
Sum eiendeler	83 767	137 902	175 108	232 001
Sum egenkapital	60 000	60 000	60 000	60 000
Sum gjeld	23 767	77 902	115 108	172 001
Sum egenkapital og gjeld	83 767	137 902	175 108	232 001
Egenkapitalandel i prosent	71,6 %	43,5 %	34,3 %	25,9 %

Tabell 4: Konsolidert resultat og balanseregnskap for Selskap AS. Tall i 1000. Kilde: BDO analyse.

Som det fremgår, utgjør den konsoliderte gjelden 232 mill. kroner per 31.12.2026. Egenkapitalen på 60 mill. kroner innebærer en egenkapitalandel på 26 prosent, som avhengig av långivers opplevelse av prosjektene, bør være tilstrekkelig til å realisere investeringsplanen.

### 8.4 OPPSUMMERING

Det nye selskapet vil ved etableringen ha en prosjektportefølje med en antatt verdi på eiendelene på 89 mill. kroner med et bokført gevinstpotensial på ca. 90 mill. kroner. En realisering av potensialet krever investeringer på i størrelsesorden 156 mill. kroner frem mot 2026, før det antas at selskapet kan realisere gevinster gjennom sine prosjekter fra og med 2027.

Under forutsetning av at selskapet kapitaliseres med 129 mill. kroner i verdijustert egenkapital og uten gjeld, vurderes selskapet å kunne finansiere den skisserte investeringsplanen gjennom låneopptak og uten ytterligere midler fra kommunen. En lavere egenkapital vil redusere selskapets robusthet, handlekraft og investeringsambisjoner.

## 9 HANDLINGSPLAN

Nedenfor er det kort angitt noen sentral milepæler på kort sikt for etablering av det nye selskapet og realisering av forretningsplanen.

For begge alternativer vil regelen i skattelovens § 11-20 første ledd bokstav b om skattefri omdanning av virksomhet bli benyttet ved overføring av de enkelte prosjektene til egne aksjeselskaper for hvert prosjekt. Overføringene vil være fritatt for dokumentavgift. Vår anbefaling er at kommunen forut for omdanningen søker Skattekontoret om en bindende forhåndsuttalelse for å sikre av omdanningen kan gjennomføres på denne måten.

### 9.1 DERSOM KOMMUNALT FORETAK VELGES SOM OVERORDNET SELSKAP

- Benytte GBTU KF
- Velge nytt styre
- Vedta nye vedtekter, se utkast i vedlegg
- Søke om forhåndsgodkjenning fra Skattekontoret
- Rekruttere eiendomsutvikler
- Omdanne eiendommer til aksjeselskaper
- Overføre kommunens aksjer i Torskeholmen AS til Foretaket
- Avvikle GEU AS

### 9.2 DERSOM AKSJESELSKAP VELGES SOM OVERORDNET SELSKAP

- Stifte et nytt aksjeselskap selskap (se utkast til vedtekter i vedlegg)
- Velge valgkomite
- Velge styre
- Rekruttere og ansette ny daglig leder
- Rekruttere eiendomsutvikler
- Søke om forhåndsgodkjenning fra Skattekontoret
- Omdanne eiendommer til aksjeselskaper og skyte inn i aksjeselskapet
- Overføre kommunens aksjer i Torskeholmen AS til det nye selskapet
- Avvikle GEU AS
- GBTU KF avvikles etter virksomhetsoverdragelse og omdanning av eiendommene til aksjeselskaper og tingsinnskudd i nytt aksjeselskap

# 10 VEDLEGG, SAMMENLIGNBARE KOMMUNALE VIRKSOMHETER

## 10.1 DRAMMEN KOMMUNE EIENDOMSUTVIKLING AS (DKEU)

Drammen kommunale eiendomsutviklingsselskap (DKEU) er aksjeselskap 100 prosent eiet av Drammen kommune. Selskapet har 4 ansatte. Selskapets ambisjon er å «bygge opp under og bidra til «byvekst med kvalitet»

Selskapet eier ubebygde og til dels uregulerte eiendommer, hovedsakelig for boligformål, men også næringsseiendom. Selskapet arbeider med prosjektene i ulike faser, avhengig av eiendommenes reguleringsstatus. Alle beslutninger som tas for videre utvikling er kommersielle og baseres på en bred vurdering for å oppfylle selskapets mål.

Fem arbeidsområder:

1. Fradeling og overføring av eiendommer fra Drammen kommune til DKEU
2. Reguleringsplaner
3. Salg av ferdig regulert eiendom
4. Partnerskap for gjennomføring av byggeprosjekt
5. Utleie, forvaltning og salg

Resultatregnskap	2021	Balanseregnskap	2021
Omsetning	25 148	Anleggsmidler	697 283
Resultat etter skatt	-7 364	Omløpsmidler	48 119
		Sum eiendeler	745 402
Stiftelsesår	2016	Egenkapital	743 932
Antall ansatte	4	Gjeld	1 471
Egenkapitalandel	100 %	Sum gjeld og egenkapital	745 403

Tabell 5: Resultat og balanseregnskap 2021. Kilde xxx

## 10.2 ARENDAL EIENDOM KF

Arendal Eiendom KF er et kommunalt foretak eid av Arendal kommune. Foretaket har 154 ansatte. Selskapets ambisjon er å «Utvikle Arendal kommune. Styrer bygge- og eiendomsprosjekter, er ansvarlig for renhold, drift, vedlikehold og utleie av kommunens bygg og boliger». Arendal eiendom KF skal utføre en effektiv og god forvaltning av kommunale formålsbygg.

Foretaket er organisert med fire avdelinger i tillegg til administrasjonen:

- **Eiendomsdrift:** Ansvar for drift, vedlikehold og renhold på Arendal kommunes formålsbygg. Tas også oppdrag i privat sektor.
- **Boligforvaltning:** Håndterer utleie av kommunale boliger og oppfølging av utleiekontrakter i tillegg til kjøp, salg, og innleie av boligeiendommer. Boligforvaltning håndterer også booking av skolelokaler.
- **Eiendomsutvikling:** Organiserer kommunale eiendomsprosjekter, kjøp og salg av tomter og utvikling av kommunale tomteområder. Dette gjøres gjennom aksjeselskapet Arendal Næringssselskap AS (se nedenfor i 12.3)
- **Prosjekt:** Ansvarlige for alle kommunale investeringsprosjekt, både små og store byggeprosjekter.

Resultatregnskap		2021	Balanseregnskap		2021
Omsetning		3 705	Anleggsmidler		2 946 193
Resultat etter skatt	?		Omløpsmidler		231 038
			Sum eiendeler		3 177 231
Stiftelsesår		2010	Egenkapital		680 415
Antall ansatte		154	Gjeld		2 493 817
Egenkapitalandel		91 %	Sum gjeld og egenkapital		3 174 232

Tabell 6: Resultat og balanseregnskap 2021. Tall i 1000. Kilde Arendal kommune. BDO analyse

Pågående prosjekter	
Agderparken Nord	Utvikling av attraktive næringstomter i et helt nytt industriområde med nærhet til handelsområdet Stoa. Tilbyr planerte tomter inklusive infrastruktur spesielt tilpasset håndverksbedrifter, småindustri og virksomheter knyttet til lager, engros og transport.
Dyvigheia boligområde	Nytt boligfelt er spilt inn på Dyvigheia i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i 2022. Området kan gi anslagsvis inntil 400 boliger avhengig av opparbeidelsesgrad og type bebyggelse.
Eyde Energipark	Tomteområde til Morrow Batteries pilotfabrikk og gigafabrikk. Tomteområdet på mellom 900 og 1000 daa er under opparbeidelse. De første 300 daa vil være ferdigstilt ila. 2022.
Forprosjekt SØR AMFI	Arendal eiendom KF har fått oppdrag fra bystyret i Arendal om å lage et forprosjekt i Sør Amfi som ivaretar innspill fra blant annet ØIF, turnforeningen og Sam Eyde VGS.
Helle 1 Næringsområde	I regi av Arendal Næringssselskap AS utvikles næringsområdet Helle 1 med bistand av Arendal eiendom KF. Området er i overkant av 500 daa og reguleringsplan for området forventes gjennomført ila. av første halvdel av 2023.
KØH/legevakt	Nytt bygg til interkommunal legevakt, kommunal øyeblikkelig hjelp (KØH) og avklaringsavdeling (korttidsplasser)

### 10.3 ARENDAL NÆRINGSSKAP AS

Arendal Næringssselskap AS (ANAS) er 100 % eiet av Arendal kommune. Selskapet skal være en profesjonell, aktiv og samfunnsengasjert eiendomsaktør i Arendal kommune, og skal bidra til at næringsareal til enhver tid er tilgjengelig for både etablerte og nye virksomheter.

Selskapet skal ha en forretningsmessig tilnærming. For å oppnå dette skal selskapet arbeide målrettet for å sikre lønnsomhet, og skal ha en kostnadseffektiv organisering. Selskapet skal kunne snu seg raskt for å utnytte muligheter og samarbeidsformer som er vanskelig å etablere i kommunen eller i kommunale foretak.

Selskapet skal bruke sin stilling som selvstendig juridisk person til nå sine mål ved å erverve og utvikle eiendom alene eller ved å inngå samarbeidsavtaler med andre private aktører.

Selskapet skal ha et langsiktig perspektiv på sin eiendomsportefølje, hvor selskapet på kort sikt vil prioritere hensynet til å erverve, regulere og utvikle eiendom i samsvar med næringslivets behov fremfor økonomisk utbytte til eier. Selskapet skal ha en forsvarlig drifts- og investeringsprofil.

Resultatregnskap		2021	Balanseregnskap		2021
Omsetning	-		Anleggsmidler		32 400
Resultat etter skatt		-930	Omløpsmidler		71 348
Stiftelsesår		2021	Sum eiendeler		103 748
Antall ansatte	-		Egenkapital		43 520
Egenkapitalandel		42 %	Gjeld		60 228
			Sum gjeld og egenkapital		103 748

Tabell 7: Resultat og balanseregnskap 2021. Tall i 1000. Kilde Arendal kommune. BDO analyse

Pågående prosjekter	Beskrivelse
Agderparken Nord	Agderparken Nord AS er 100 % eiet av Arendal Næringssselskap AS. Selskapet står for utbygging og salg av tomter på et 400 000 m2 stort område beliggende nord for Stoa. Selskapet har engasjert Næringsmegleren AS som vil stå for salg av tomter
Fløybyen	Fløybyen AS er 100 % eiet av Arendal Næringssselskap AS. Gjeldende områdereguleringsplan gir mulighet for utbygging av inntil 9000 m2 BRA. Mulighetsstudien ovenfor viser utnyttelse av arealet til boligformål, noe som krever en detaljplan. Fløybyen AS vil benytte næringsmegler for videre kommunikasjon med mulige samarbeidspartnere for videre utvikling av området.
Helle Næringsområde	Helle Næringsområde AS (Helle 1) er 100 % eiet av Arendal Næringsutvikling AS. Tomten som selskapet eier ligger langs den nye fylkesveien som skal bygges mellom E18 og Arendal havn. Området vil bli regulert til næringsformål. Stærk & Co er engasjert som reguleringskonsulent. Reguleringsplanen ventes ferdig sommeren 2023, og tomteopparbeidelse og tomtsalg må synkroniseres med bygging av ny fylkesvei, som vil atkomst til tomten, som vil være på ca. 400 000 m2.

#### 10.4 KRISTIANSAND NÆRINGSELSESKAP AS (KNAS)

Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) er aksjeselskap 100 prosent eiet av Kristiansand kommune. Selskapet har 4 ansatte. Selskapets ambisjon er: Selskapet er opprettet med sikte på å forvalte kommunens næringsseiendommer og posisjonerer seg med hensyn for å legge til rette for nyetableringer i regionen både nå og i fremtiden. Videre skal selskapet skape økonomiske resultater som er forenlig med risikoprofilen i selskapet og dets økonomiske disponeringer.

Selskapet utvikler næringsseiendom i Agder-regionen. Utvikling av nye tomteområder for næring er det området som vektlegges sterkest. Selskapet har tomteområder er i ulike utviklingsfaser, der det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringstomter med de rette kvalitetene.

Noen områder er rene "skogseiendommer" for fremtidig regulering og utvikling. Dette er eiendommer som er anskaffet med tanke på fremtiden, og det er ikke naturlig for KNAS å selge ut disse eiendommene. For noen områder er regulering påbegynt - men reguleringsprosessene er ofte relativt langdryge slik at fra reguleringsarbeidet starter til vi har ett endelig reguleringsvedtak, går det ofte lang tid. Det er ikke naturlig at KNAS aktivt markedsfører tomteområder før disse er ferdig regulert, men for en langsiktig bedriftseier kan kjøp av næringstomter i denne utviklingsfasen også være aktuelt.

Først når tomteområder har en vedtatt reguleringsplan vil KNAS aktivt markedsføre næringstomtene. Markedskanalene er egne nettsider, næringsmeglere samt egne aktiviteter som synliggjør selskapet som utvikler av næringstomter - bla i dagspressen. I tillegg til næringstomter som er utviklet fra "scratch" har selskapet enkelttomter som ble overført fra Kristiansand kommune i 2005. Noen har en avklart reguleringsstatus, andre har en mer uavklart reguleringsstatus.

Resultatregnskap	2021	Balanseregnskap	2021
Omsetning	49 750	Anleggsmidler	757 767
Resultat etter skatt	67 254	Omløpsmidler	97 899
Stiftelsesår	1978	Sum eiendeler	855 666
Antall ansatte	4	Egenkapital	412 396
Egenkapitalandel	55 %	Gjeld	443 269
		Sum gjeld og egenkapital	855 665

Tabell 8: Resultat og balanseregnskap 2021. Tall i 1000. Kilde KNAS. BDO analyse

Kristiansand kommune har i tillegg eiendom som en egen etat i basisorganisasjonen. Etaten består av 227 ansatte og er kommunens faginstans med ansvaret for forvaltning av alle kommunale eiendommer. Etaten driver med kjøp og salg av eiendommer, tilrettelegging for bolig- og næringsområder, renhold, administrasjon, vaktmestertjenester, vedlikehold, styring av energisparing og prosjektering og byggeledelse av nye bygg. Eiendom er organisert i tre avdelinger (Byggservice, Bygg- og eiendomsavdelingen og Prosjekt og bolig)

## KONTAKT

MORTEN THUVE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar i henhold til garanti, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. Medlem av Den Norske Revisorforening.

Leveransen er utarbeidet for oppdragsgiver, og dekker kun de formål som med denne er avtalt. All annen bruk og distribusjon skjer for oppdragsgivers regning og risiko. BDO AS eller BDO Advokater AS vil ikke kunne gjøres ansvarlig overfor en tredjepart.