



Arkivnr: 2015/5926-10

Saksbehandlar: Guro Klyve

## Saksframlegg

### Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		21.09.2016
Fylkestinget		04.10.2016

## Sal av aksjar og rettar i AS Strandgaten 196

### Samandrag

Hordaland fylkeskommune (HFK) eig 30 av 90 aksjar i AS Strandgaten 196, org.nr. 833 069 012, og Vestbo BBL, org.nr. 946 450 197, eig dei øvrige 60 aksjane. Vestbo BBL har forkjøpsrett til HFK sine aksjar til ein pris fastsett i samsvar med vedtektene for selskapet.

Selskapet sitt hovudaktiva er eigedomen Strandgaten 196; gnr. 165, bnr. 68 i Bergen kommune. Bygget på eigedomen er oppført av selskapet og delvis finansiert ved obligasjonsinnskott (lån) frå aksjeeigarane HFK og Vestbo BBL. Selskapet leiger ut lokala i bygget til HFK og Vestbo BBL. HFK sin leigeavtale gjeld 1.- 5. etasje med eit netto leigearal på 4.041 m<sup>2</sup>, noko areal i underetasjen samt parkeringsplassar.

Opprinneleg nytta HFK lokala for eigen administrasjon, og seinare til bruk for Bergen tekniske fagskole. Bergen tekniske fagskole har flytta til meir eigna lokale i Haugeveien 28, og lokala HFK disponerar i Strandgaten 196 er ledige.

Alternativa for HFK er å anten a) framleige lokala, heilt eller delvis, eller b) selje aksjane og rettane i selskapet.

Fylkesrådmannen rår til at ein vel alternativ b) og at ein godkjenner avtale om sal som er forhandla fram med Vestbo BBL. Salssummen er kr 30 mill. og med dato for overtaking og oppgjer den 31.12.2016. Partane vil utarbeide ein salsavtale i samsvar med dette.

### Forslag til innstilling

1. Fylkestinget godkjenner sal av Hordaland fylkeskommune sine 30 aksjar i AS Strandgaten 196 til Vestbo BBL, samt overdraging av leigeretten og obligasjonsinnskottet, for ein samla sum på kr 30 mill.
2. Fylkesrådmannen får fullmakt til å signere salsavtale i samsvar med punkt 1.

Rune Haugsdal  
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad  
direktør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Vedlegg

- 1 Leiekontrakt mellom AS  
Strandgaten 196 og HFK
- 2 Verditakst frå Takstforum Vest AS
- 3 Vedtekter for AS Strandgaten 196

## Fylkesrådmannen, 07.09.2016

### 1. Innleiing

Hordaland fylkeskommune (HFK) eig 30 av 90 aksjar i AS Strandgaten 196, org.nr. 833 069 012, og Vestbo BBL, org.nr. 946 450 197, eig dei øvrige 60 aksjane. Hovudaktivaet i selskapet er eigedomen Strandgaten 196; gnr. 165, bnr. 68 i Bergen kommune.

Selskapet vart stifta i 1973 med følgjande formål: «Oppføring og drift av et forretningsbygg på Strandgaten 196 i Bergen og dermed sammenhengende virksomhet.»

Bygget var ferdig oppført i 1975/1976 og har 7 etasjar med tillegg av underetasje og kjellar. Selskapet leiger ut lokala til HFK og Vestbo BBL. HFK sin leigeavtale gjeld 1.- 5. etasje med eit netto leigearal på 4.041 m<sup>2</sup>, noko areal i underetasjen samt parkeringsplassar. Vedlegg 1.

Opprinneleg nytta HFK lokala for eigen administrasjon, og seinare til bruk for Bergen tekniske fagskole. Bergen tekniske fagskole har flytta til meir eigna lokale i Haugeveien 28, og lokala HFK disponerar i Strandgaten 196 er ledige.

Det er derfor aktuelt for HFK å anten

- a) framleige lokala, heilt eller delvis, eller
- b) selje aksjane med tilhøyrande rettar i selskapet.

Fylkesrådmannen rår til at ein vel alternativ b).

HFK har forhandla fram ein avtale med Vestbo BBL, som har forkjøpsrett til aksjane. På grunn av dei rettslege tilhøva i selskapet er det vanskeleg å tenkje seg sal til ein annan aktør enn Vestbo BBL. Avtalen er betinga av at den vert godkjent politisk.

Under følgjer ein gjennomgang av verdiane på HFK si hand (punkt 2), forhandlingane med Vestbo BBL (punkt 3) og ei oppsummering (punkt 4).

### 2. HFK sine verdier gjennom leigeavtalen samt verdien av aksjane

#### 2.1 Leigeavtalen mellom AS Strandgaten 196 og HFK – tilbakebetaling av obligasjonsinnskottet

Ved oppføring av bygget i Strandgaten 196 betalte leigetakarane eit innskott (lån) til delvis finansiering av kostnadene. Storleiken på innskottet var knytta til storleiken på leigearealet.

Byggekost enda på kr 17.941.000, og i den vedlagte gjeldande leigeavtalen frå 1993 er HFK sitt obligasjonsinnskott opplyst å vere kr 3.541.000.

I leigeavtalen står det følgjande i § 2: «Obligasjonsinnskuddet forrentes ikke og forutsettes ikke avdradd.» Det står òg at obligasjonsinnskottet er knytta til leigeretten og skal « .. innfries av utleier etter takst når leieforholdet opphører».

Vi har innhenta eit notat frå Advokatfirmaet Thommessen AS for bl.a. å få vurdert kva for beløp som skal betalast til HFK ved innfriing av obligasjonsinnskottet.

I notatet er det konkludert med at HFK som eit minimum har krav på kr 3.541.000, som er verdien innskottet lyder på, men at det er uklårt om HFK har krav tilbakebetaling av meir enn dette.

#### 2.2 Verdien av HFK sine aksjar i selskapet

I innhenta verditakst av 08.10.2015 for eigedomen Strandgaten 196 har Takstforum Vest AS sett salsverdien, slik bygget er i dag og med vurdert marknadsleige, til kr 76 mill. Vedlegg 2.

Vurderinga er basert på at selskapet fritt kan disponere eigedomen, og vurderinga tar mellom anna ikkje omsyn til at aksjeeigarane har leigerett til heile eigedomen til gunstige vilkår.

Selskapet har ingen anna langsiktig gjeld enn gjelda til aksjeeigarane (obligasjonsinnskota).

Ut frå verditaksten vil 33,3 % av verdien på eigedomen vere kr 25,3 mill.

Det følgjer imidlertid av selskapet sine vedtekter at HFK har forkjøpsrett til Vestbo sine aksjar og omvendt, og ved bruk av forkjøpsretten skal « ..løsningssummen settes til aksjenes ligningsmessige verdi.»  
Vedlegg 3.

I notatet frå Advokatfirmaet Thommessen AS er oppfatninga at «ligningsmessige verdi» vil vere same verdi som aksjane skal setjast til ved formueslikninga. Dersom meir enn 50 % av eigedomen er utleigd, skal faktisk utleigeverdi leggjast til grunn. Ut frå utførte berekningar vil likningsverdien for HFK sine 30 aksjar i selskapet, med ein eigarandel på 33,3 %, utgjere kr 5,6 – 5,8 mill.

Eit sal av aksjane til andre enn Vestbo BBL vil dermed vere lite aktuelt, ettersom Vestbo BBL kan utøve forkjøpsretten til ein pris svarande til aksjane si «ligningsmessige verdi».

### 2.3 HFK sin leigerett

Gjennom leigeavtalen med selskapet disponerer HFK ein mykje større del av bygget enn eigardelen på 33,3 % skulle tilseie, og i den innhenta taksten utgjer verdien av desse lokala nesten 62 % av verdien på heile bygget.

HFK har ein einsegn rett til å oppretthalde leigeforholdet til ein gunstig leigepris; selskapet leiger ut lokala etter eit sjølvkostprinsipp og det er kun auke av driftskostnadene som gjev grunnlag for å oppregulere den årlege leiga.

HFK kan fritt framleige lokala til ein tredjepart til marknadsleige, noko som opnar for meirinntekter.

HFK betaler i dag ei årleg leige til selskapet på ca. kr 2,1 mill., og i taksten er utleigeverdien for desse lokala vurdert til kr 3.719.400 pr. år. Det er òg grunn til å anta at denne differansen/inntektsoverskotet kan verte enno høgare, då det i leiga på kr 2,1 mill. til selskapet er med ein del utgifter som vert rekna som felleskostnader og som HFK vil kunne få igjen av ein framleigetakar.

### 3. Forhandlingar med Vestbo BBL

Ved opphøyr av leigeforholdet har HFK krav på å få tilbakebetalt obligasjonsinnskotet på kr 3.541.000 frå selskapet. Når det gjeld aksjane, kan Vestbo BBL ved eit sal utøve forkjøpsretten for eit beløp stort kr 5,6 – 5,8 mill. Til saman vert dette rundt kr 9,3 mill.

Men i tillegg ligg det ein stor verdi i HFK sin leigerett, og i dialogen med Vestbo BBL har berekning av denne verdien, basert på neddiskontering av framtidige forventade leigeinntekter, vore eit viktig element. Sjå siste avsnitt i punkt 2 ovanfor.

Partane har gjennom desse forhandlingane blitt einige om ein avtale der Vestbo BBL betalar til saman kr 30 mill. til HFK.

Kr 3.541.000 er knytta til obligasjonsinnskotet, og dei resterande kr 26.459.000 er vederlag for HFK sine 30 aksjar i AS Strandgaten 196 samt vederlag for at HFK overdrog leigekontrakten sin til Vestbo BBL.

### 4. Oppsummering

Som vist til ovanfor, vil eit anna alternativ for HFK vere å ikkje selje aksjane i selskapet og framleige lokala i Strandgaten 196, evt. å kombinere eigen bruk og framleige.

Framleige av lokala, heilt eller delvis, vil mest sannsynleg krevje investeringar i form av ombygging av lokala. Grunnen til dette er at areala er innreidd til skuleformål, og for å kunne få leigd ut lokala vil det vere naturleg å gjere dei om til kontorformål.

Marknaden for kontorleige har endra seg i Bergen i dei siste 2 åra, og tendensen er at eldre, urasjonelle lokale krev betydelege investeringar for å få ein standard som gjer dei attraktive i dagens marknad. I tillegg til at kostnadene HFK vil få ved ei ombygging vil kunne verte store, vil lokala måtte stå ledige i ein lengre periode medan arbeida vert utført.

Dessutan vil det å ha ansvaret for kommersiell utleige av næringsbygg ligge utanfor dei arbeidsoppgåvene HFK utfører, og kan gjere det naudsynt med kjøp av eksterne tenester. Dette vil igjen kunne gje oss eit lågare inntektsoverskot.

Fylkesrådmannen meiner såleis at det beste alternativet vil vere å selje aksjane og rettane i selskapet til Vestbo BBL for eit akseptabelt beløp.

Med ein salssum på kr 30 mill. vil HFK motta eit vederlag som reflekterer verdien av dei rettane HFK gjev frå seg til Vestbo BBL.

Fylkesrådmannen rår til at salet til Vestbo BBL for ein samla pris på kr 30 mill. vert godkjent.

Dato for overtaking og oppgjør er 31.12.2016.

Partane vil utforme ein salsavtale i samsvar med dette.