



**Endring av selskapsavtale for Grieghallen IKS, finansiering av rehabilitering av Peer Gynt delen av huset og statusrapport for det pågående byggearbeidet i Grieghallen.**

GOMI ESARK-14-201207175-122

**Hva saken gjelder:**

Grieghallen ble i fjor overdratt til Grieghallen IKS som eies av Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune i felleskap. Eiendommen leies ut til den tidligere eieren Grieghallen AS som også ivaretar byggherrefunksjonen. Huset er under renovering og skal stå ferdig til Bergen Filharmoniske Orkester sitt 250 års jubileum neste år. Kostnadene ser ut til å bli noe høyere enn det en tidligere regnet med, og alle reserver er disponert. Dette gjelder også merverdiavgiftsrefusjoner.

Grieghallen AS søkte på nytt den 29.4.14 om tillatelse til totalrehabilitering av Peer Gynt delen i bygget. Det siteres fra e-post fra selskapet ved styrets leder: «*Styret i Grieghallen AS ber derfor om at Grieghallen IKS gis anledning til å øke den samlede lånerammen med de aktuelle NOK 35 mill. Dette må beslutes av eierne av Grieghallen IKS. For eierne Bergen Kommune og for Hordaland Fylkeskommune vil der ikke påløpe omkostninger ved dette, ettersom de ekstra kostnader forutsettes dekket over Grieghallens drift.*»

Bystyret har i møte 22.1.14 i sak 17-14 akseptert at Peer Gynt salen ombygges til fullverdig kammermusikksal på vilkår at ombyggingen kan realiseres innenfor den vedtatte investeringsramme på kr 234,6 mill. samt låneramme for Grieghallen IKS på kr 219,6 mill. Søknaden fra Grieghallen AS viser at vilkåret ikke er oppfylt. Innenfor gjeldende investeringsramme, samt lånerammen i Grieghallen IKS sin selskapsavtale, er det ikke tilstrekkelige økonomiske midler til å rehabiliterer Peer Gynt delen av bygget.

I saken redegjøres det for de vedtak som bystyret og byrådet har gjort i 2013-2014 i saker om Grieghallens rehabilitering. Deretter gir det en statusrapport for byggearbeidene samt oversikt over forventede investeringsutgifter i 2014-2015. Utgiftsøkningen samt rehabilitering av Peer Gynt delen av bygget, (kr 35 mill.), øker lånebehovet utover den ramme på kr 305 mill. som er bestemt i § 9 i selskapsavtalen for Grieghallen IKS.

Forventet lånebehov blir kr 330 mill. inkludert kjøpesummen, (kr 52 mill.), finansiering av overdratt refusjonsrett mer merverdiavgift, (kr. 15 mill.), og byggelånsrenter (kr 8 mill.) I tillegg er det en forutsatt en lånereserve på kr 10 mill. for å unngå at det blir nødvendig å endre selskapsavtalen på nytt.

**Begrunnelse for fremleggelse for bystyret:**

Det er bystyret selv som sammen med Hordaland fylkeskommune har myndighet til å endre selskapsavtale for Grieghallen IKS.

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

Bystyret vedtar å erstatte § 9; «Opptak av lån til realisering av selskapets formål», i selskapsavtale for Grieghallen IKS med følgende tekst: «*Selskapet kan ta opp lån til investeringsformål og til refinansiering av gjeld. Øvre låneramme settes til kr 340 mill. kr. Selskapet kan ikke stille garanti eller pantsette sine*

*eiendeler til sikkerhet for andres økonomiske forpliktelser.»* Det forutsettes at Hordaland fylkesting gjør likelydende vedtak når det gjelder endring av selskapsavtalen.

Vedtaks punkt nr. 4 og 6 i bystyrets vedtak av 22.1.2014 i sak 17-14 utgår.

Bystyret i Bergen aksepterer at Peer Gynt delen av Grieghallen ombygges til fullverdig kammernusikksal og finansieres ved økning i investeringsrammen på kr 35 mill. Ny investeringsramme for prosjektet er kr 272,9 mill. inklusiv leietakerinnskudd kr 15,4 mill. fra Grieghallen AS, selskapets egenfinansiering, kr 15 mill., tilskudd fra Enova kr 1,8 mill. og sponsorgave kr 1,5 mill. Rammen er oppgitt i nominelle kroner.

Det er vilkår at betjening av lån kr 35 mill. til finansiering av Peer Gynt delen finansieres ved økt husleie fra Grieghallen AS.

Dato: 8. mai 2014

*\*\*\* Ikke slett denne linje – elektronisk godkjenning flettes inn \*\*\**

Ragnhild Stolt-Nielsen  
byrådsleder

Liv Røsland  
byråd for finans, eiendom og eierskap

Vedlegg: Søknad fra Grieghallen AS om tillatelse til rehabilitering av Peer Gynt delen av huset med tilhørende finansiering og endring i årlig leibeløp.

Vedlegg til søknaden.

- 1) E-post fra selskapet ved styreleder Egil Herman Sjursen 29.4.14.
- 2) Notat av 24.4.14 fra selskapet til Bergen kommune og Hordaland Fylkeskommune.
- 3) Styresak 12/14 i Grieghallen AS
- 4) Memo av 31.1.14 til Grieghallen AS fra PWC AS
- 5) Nøkkeltall over prosjektet pr 25.3. – opplysninger fra Grieghallen AS den 7.5.14.

## Saksutredning:

### Sammendrag av saker om Grieghallens rehabilitering i 2013-2014.

#### A Bergen bystyre behandlet saken i møtet 24 04 13, sak 91-13, og fattet følgende vedtak:

1. «Bergen bystyre vedtar å være deltaker i Grieghallen IKS på bakgrunn av foreliggende selskapsavtale. Selskapet etableres sammen med Hordaland fylkeskommune. Hver av deltakerne hefter for 50 % av selskapets forpliktelser. Øvre låneramme for selskapet settes til kr 250 mill. med tillegg av eksisterende pantegjeld på kr 55 mill.
2. Kommunens andel av selskapskapitalen er kr. 500.000,-. Innskuddet finansieres innenfor rammene til Byrådsavdeling for kultur, næring, idrett og kirke (BKNI) som en overføring fra driftsbudsjettet til investeringsbudsjettet. Byrådet gis fullmakt til å stifte selskapet og foreta fullstendige og balanserte budsjettjusteringer av drifts- og investeringsbudsjett.
3. Bergen kommune aksepterer ikke vilkårene i lånetilsagn av 2.4.2013 fra bankkonsortiet om lånefinansiering til Grieghallen AS.
4. Bystyret i Bergen legger til grunn at Grieghallen IKS kjøper bygning, naglefast inventar og teknisk infrastruktur for kr 71 mill. som er den skattemessige bokførte verdi av eiendelene. I tillegg kommer dokumentavgift. Av kjøpesummen gjøres kr 55 mill. opp ved at Grieghallen IKS søker om å få overta påhvilende pantegjeld. Nettobeløp, (salgsbeløp minus påhvilende pantegjeld og eventuell skatt), inngår i finansieringen av investeringene som en del av leietakerinnskuddet fra Grieghallen AS. Leietakerinnskudd forrentes ikke. Avtale om leietakerinnskudd og rett til tilbakekjøp av eiendommen kan tinglyses.
5. Grieghallen AS har rett, men ikke plikt, til å kjøpe tilbake Grieghallen med evigvarende festerett, naglefast inventar og teknisk infrastruktur, til skattemessig bokført verdi når samtlige lån er nedbetalte. Beløpet skal beregnes ut fra dagens avskrivningsregler samt annet regelverk som kan påvirke skattemessig verdi. Opsjonen må utøves innen ett år etter at all gjeld som hviler på eiendommen er nedbetalt. Tilbakekjøp betinger enighet blant alle aksjonærer i Grieghallen AS.
6. Det er vilkår for gjennomføring av prosjektet og alle avtaler knyttet til dette, at festekontrakten transporteres til det nye selskapet Grieghallen IKS på uendrede vilkår.
7. Bystyret i Bergen deltar i Grieghallen IKS for å kunne realisere aksjonæravtalens mål og hensyn og sikre at lokalene skal være tjenlige for brukerne i årene som kommer.
8. Det forutsettes at Kommunal- og regionaldepartementet godkjenner Grieghallen IKS sitt fremtidige vedtak om låneopptak inntil kr 237,4 mill.
9. Bystyret i Bergen bevilger kr 1,2 mill. i tilskudd til Grieghallen IKS i 2013. Tilskuddet finansieres innenfor rammene til Byrådsavdeling for kultur, næring, idrett og kirke (BKNI).
10. Bystyret i Bergen gir sin tilslutning til at Grieghallen AS fortsatt skal forestå driften av Grieghallen. For øvrig vises det til saksframstillingen. Endelig leiekontrakt skal godkjennes av byrådet. Før leiekontrakt inngås er det et vilkår at Grieghallen AS endrer sine vedtekter slik at det ikke kan utbetales utbytte.
11. Det legges til grunn at de fremtidige økonomiske konsekvensene av det justerte finansieringsopplegget innarbeides ved rulleringen av Budsjett 2014/Økonomiplan 2014-2017.

12. *Bystyret i Bergen velger Monica Mæland som kommunens medlem i representantskapet i Grieghallen IKS. Personlig varamedlem er Liv Røssland.»*

Kommentar: Vedtaket er gjennomført. Det vises for øvrig til bystyresak 17-14: Statusrapport for arbeidene i Grieghallen, midlertidig finansiering, kammermusikksal og valg av kommunens medlem i representantskapet i Grieghallen IKS, som bystyret behandlet 22.1.14.

**Byrådet behandlet saken i møtet 05.12.13 sak 1545-13 og fattet følgende vedtak:**

1. Byrådet godkjenner, i henhold til bystyrets fullmakt av 24.04.2013 i B. sak 91-13 punkt 10, vedlagte leiekontrakt mellom Grieghallen IKS og Grieghallen AS.
2. Bergen kommune vedtar å yte Grieghallen AS, på vegne av Grieghallen IKS, økt likviditetslån inntil kr 35 000 000,-. Lånet skal være tilbakebetalt senest 30.12.2013 og skal brukes til midlertidig finansiering av årets investeringer i Grieghallen. Utlånet finansieres ved bruk av bykassens ubundne investeringsfond. Ved innfrielse av lånet tilbakeføres midlene til fondet. Byrådet gis fullmakt til å avtale lånevilkår og gjennomføre balanserte budsjettjusteringer.
3. Vedtaket om utlån gjøres i medhold av kommunelovens § 13 og skal derfor forelegges bystyret på førstkommende møte.
4. Melding om vedtak sendes bystyrets kontor.

Kommentar: Lånet er tilbakebetalt. Fire bystyrerepresentanter ba om lovlighetskontroll av vedtaket, og byrådet behandlet kravet i møte 23.1.14.

**Byrådet behandlet saken i møtet 23.01.14 sak 1031-14 og fattet følgende vedtak:**

1. Byrådet opprettholder sitt vedtak av 5.12.2013 i byrådssak 1545-13: Midlertidig finansiering av arbeidene i Grieghallen og godkjenning av leiekontrakt mellom Grieghallen IKS og Grieghallen AS.
2. Saken oversendes Fylkesmannen for videre behandling.

Kommentar: Pr. 8.5.2014 har ikke kommunen mottatt svar fra fylkesmannen.

**Statusrapport for arbeidene i Grieghallen, midlertidig finansiering, kammermusikksal og valg av kommunens medlem i representantskapet i Grieghallen IKS**

**Bergen bystyre behandlet saken i møtet 22.01.14 sak 17-14 og fattet følgende vedtak:**

1. Statusrapport pr. 28.10.2013 tas til etterretning.
2. Tilbakebetalingsdato for likviditetslån kr 110 000 000,-, som er utbetalt i medhold av bystyrets vedtak 29.05.2013 i sak 125-13, utsettes fra 30.09.2013 til senest 30.12.2013. Utlånet finansieres ved bruk av bykassens ubundne investeringsfond. Ved innfrielse av lånet tilbakeføres midlene til fondet.
3. Byrådsleder Ragnhild Stolt-Nielsen velges som kommunens medlem av representantskapet i Grieghallen IKS.
4. Bystyret i Bergen aksepterer at Peer Gynt salen ombygges til fullverdig kammermusikksal på vilkår at ombyggingen kan realiseres innenfor den vedtatte investeringsramme på kr 234,6 mill. samt låneramme for Grieghallen IKS på kr 219,6 mill. Rammene er oppgitt i nominelle kroner.

5. Det er videre et vilkår at Grieghallen AS bekrefter at selskapet bærer risikoen for overskridelser av investerings- og finansieringsrammene før arbeidet med ombygging av Peer Gynt salen igangsettes.
6. Det aksepteres at Grieghallen AS yter Grieghallen IKS et lån på ca. kr 700,000,- til dekning av manglende restfinansiering av statens prosjektbidrag i 2014. Beløpet utgjør antatt økning i rente- og avdragsutgifter i 2014 som følge av at årets investeringer ble høyere enn det som Grieghallen AS tidligere hadde opplyst, og som lå til grunn for bystyrets behandling av sak 91-13 den 24.04.13. Lånet fra Grieghallen AS inngår i lånerammene til Grieghallen IKS. Det forutsettes at lånet er rente- og avdragsfritt. Bergen kommune vil arbeide for at det statlige bidraget øker slik at lånet kan tilbakebetales.

#### Bystyrets behandling:

Følgende representanter tok ordet:

Dag Skansen (H) og Harald Schjelderup (A).

Dag Skansen (H) gjorde oppmerksom på at punkt 4 i innstillingen utgår, da dette er vedtatt i tidligere sak. Bystyret ga sin tilslutning til det.

#### **Økning i investeringsutgifter og endringer i finansieringsplan.**

Tidligere meddelt bystyret: Fra saksutredningen i sak 17-14 siteres det:

Grieghallen AS ved Gert Atle Gundersen sendte 23.10.2013 følgende notat til Bergen kommune:

##### *1. «Bakgrunn.*

*I forbindelse med salg av Grieghallen til Grieghallen IKS har det oppstått et behov for å presisere prosjektets faktiske innhold og de vurderinger styret i aksjeselskapet har gjort under prosjektets utvikling i forbindelse med en eventuell heving av prosjektets investeringsramme på MNOK 234,6 og dekning av slik eventuell heving.*

##### *2. Prosjektets innhold og kostnadsramme.*

*Prosjektets innhold og kostnadsramme fremgår av felles søknad til Kultur- og Kirkedepartementet, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune datert 01. mars 2010 (Prosjektplanen), med korreksjoner og oppdatering i brev til Departementet datert 16.11.2012.*

*Prosjektplanen av 2010 inneholder den overordnede beskrivelse av prosjektets innhold og kostnadskalkyle basert på forprosjekt fra teaterteknisk konsulent "Theatre Project Consultants", London. Kostnadsrammen i Prosjektplanen var MNOK 220,6 inkl. MVA.*

*Etter gjennomføring av første fase av full prosjektering, og etter orienteringsmøter med Departement, Fylkeskommunen og Kommunen inneholdt den korrigerede søknad av 2012 en kostnadsramme for prosjektet på MNOK 234,6. Denne ramme er nå godkjent av de offentlige tilskuddsparter for prosjektets gjennomføring.*

*I Prosjektplanens beskrivelse av prosjektets faktiske innhold inngår en full ombygging av Peer Gynt salen til fullverdig kammermusikkisal og øvingsrom for Bergen Filharmoniske Orkester. I den mer detaljerte tiltaksplan ("Task List") som er vedlegg til den korrigerede søknad av 2012 er sentrale tiltak i Peer Gynt salen ikke ført opp med kostnader. Årsaken til dette var at detaljprosjekteringen viste at det ikke var plass til disse tiltak innenfor kostnadsrammen på MNOK 234,6.*

Grieghallens styre besluttet i lys av resultatene fra detaljprosjekteringen at kostnadsrammen på MNOK 234,6 ikke kunne overskrides og at det dersom ble nødvendig å tilpasse prosjektets innhold til denne ramme skulle tiltak i Peer Gynt salen strykes. Styret understreket imidlertid behovet for å forsøke å gjennomføre også de planlagte tiltak i Peer Gynt og tillot således en fortsatt detaljprosjektering av tiltakene også her.

Styrets forutsetning for eventuell gjennomføring av fullstendige tiltak i Peer Gynt i samsvar med Prosjektplanen var og er som følger:

1. Prosjektets offentlige tilskuddsparter skal ikke, under noen omstendighet, anmodes om økonomisk deltakelse i prosjektet ut over forutsetningene i finansieringen av rammen på MNOK 234,6.
2. Prosjektets budsjett inneholder poster for MVA, reserver og uforutsett og prisstigning. Ca. årsskifte 2013 / 2014 vil avsluttet byggregnskap for 2013-entreprisene samt entreprisekostnader for arbeidene i 2014 foreligge. Entreprisekostnadene for tiltakene i Peer Gynt vil også da foreligge som en opsjon for byggherren.
3. Ved kommende årsskifte vil det således foreligge et godt grunnlag for å stipulere prosjektets totale kostnad eks. / ink. tiltakene i Peer Gynt. Dersom det på dette tidspunkt kan konkluderes at det ligger besparelser i prosjektets foreliggende budsjett på fysiske arbeider, MVA, reserver og uforutsett, m.m., kan det vurderes om de planlagte arbeider i Peer Gynt kan foretas innenfor budsjettrammen på MNOK 234,6. Dersom det skulle vise seg at det blir nødvendig med en mindre utvidelse av prosjektets budsjett for å kunne gjennomføre Peer Gynt vil Grieghallen AS vurdere egenfinansiering av slik overskridelse.
4. Dersom forutsetningene under pkt. 3 over viser seg ikke å holde vil tiltakene i Peer Gynt ikke bli gjennomført.

Det er ovenstående vurderinger som har ligget til grunn for prosjektets tilblivelse og utvikling. Det er derfor viktig at disse behov for fleksibilitet fremgår av avtaleverket. Ikke under noen omstendighet vil slik fleksibilitet være i strid med forutsetningene for de offentlige parters medvirkning i prosjektet, herunder budsjettrammen på MNOK 234,7.»

I styresak 20/13 til Grieghallens styre er kostnadene anslått til kr 30-35mill.....

.....«Den neste tabellen viser sammenhengen mellom prosjektregnskap pr 28 10 2013, forventede gjenstående investeringsutgifter og finansiering. Det er forutsatt at det gis fullt fradrag for merverdiavgift. Beløpene er oppgitt i 1000 kr, men er avrundet til nærmeste 100.000 kr.

<u>Fra prosjektregnskapet (inkl. betalt mva.)</u>		<u>Likviditet/Finansiering</u>	
Investert pr 28.10.13.	146 364	Investert pr. 28.10.2013.	146 364
Forventet investeringsutgift	<u>70 800</u>	Forventet investeringsutgift	70 800
Sum før byggelånsrenter i 2013	217 200	Byggelånsrenter til 31.12.13.	<u>2 136</u>
Byggelånsrenter til 31.12.13.	<u>2 136</u>	Sum	219 300
Sum etter årets byggelånsrenter	219 300		
		Lån til dekning av statens andel i 2014	700
Forutsatt mva. refusjon (nåverdi)	-21 000	Forutsatt mva. refusjon (nåverdi)	-21 000
Marginer og reserver	<u>15 300</u>	Gjenværende låneramme for IKS	<u>20 600</u>
Totalkostnad inkl. reserver	<u><u>213 600</u></u>	Maks. lån for Grieghallen IKS	<u><u>219 600</u></u>

Grieghallen AS selv anslår i styresak 20-13 at kostnadene for å bygge om Peer Gynt salen til kammermusikksal utgjør ca. 30-35 mill. kr. Dette betyr at det må oppnås over kr 10 mill. i andre besparelser enn spart merverdiavgift for at investeringsrammen skal holde. Dette innebærer at Grieghallen AS må ta ansvar for eventuelle merkostnader utover den vedtatte investeringsramme ».....

...»Tabell 1 viser den investeringsramme som bystyret la til grunn ved behandling av saken den 24 04 2013, Grieghallen IKS sin låneramme samt hvor mye som er investert i år.

<u>Beløp i 1000 kr</u>	<u>låneramme</u>	<u>utført pr 28. oktober</u>
Investeringsramme	234 600	146 364
Derav finansiert av Grieghallen AS	-15 000	
Låneramme	219 600	

Tabell 2 viser finansieringsplanen som bystyret la til grunn ved behandling av saken den 24 04 2013, samt fordelingen pr. deltaker både av låneramme og utført arbeid pr oktober 2013.

<u>Finansiering i 1000 kr</u>	<u>låneramme</u>	<u>utført pr oktober</u>
Statens andel	78 200	52 121
Fylkeskommunens andel	63 000	41 990
Kommunens andel	63 000	41 990
Leietakerinnskudd fra Grieghallen AS	15 400	10 264
Sum finansiering *)	219 600	146 364»

\*) I tillegg finansierer Grieghallen AS selv kr 15 mill.)

### **Investeringsutgifter og finansiering – rapport pr 25.3.2014. (beløp i 1000 kr)**

I bystyresak 17-14 som bystyret behandlet i januar, var vurderingen av størrelsen på prosjektkostnadene slik:

«På bakgrunn av bortfall av avgiftsplikt og gode reserver for de gjenværende arbeidene, ber Grieghallen AS om tillatelse til å ombygge Peer Gynt salen til fullverdig kammermusikksal. Dette var arbeider som var planlagt utført og meddelt i et vedlegg til bystyresaken i april, men som til slutt Grieghallen AS sitt styre vedtok å ta ut av prosjektet. Styret fryktet at arbeidene ville medføre at investeringsrammen på kr 234,6 mill. ville bli overskredet. Kostnadene ved ombygging av Peer Gynt salen er anslått til kr. 30-35 mill. Byrådet er positiv til ombygging til kammermusikksal så fremt de samlede investeringskostnadene, inklusiv byggelånsrenter, ikke blir høyere enn den vedtatte rammen»

<u>Investeringsramme i mill. kr</u>	<u>Vedtatt</u>
Fysiske arbeider	147,0
Felleskostnader	20,0
Prosjekteringskostnader	18,6
Prisstigning	5,8
Marginer og reserver	20,0
Sum ekskl. merverdiavgift	211,4
Merverdiavgift	23,2
Sum prosjektfinansiering	234,6

Kostnadene for de gjenværende arbeidene har økt vesentlig. Kompleksiteten i detaljprosjektering i et eksisterende bygg som Grieghallen var mer omfattende enn forutsatt. De mottatte tilbudene var dessuten gjennomgående høyere enn kalkylen. Nå er både verdien av merverdiavgiftsrefusjon og alle marginer og reserver disponert. Forventede investeringsutgifter, unntatt rehabilitering av Peer Gynt delen, er nå:

<b>Investeringsramme i mill. kr</b>	<b>Forventede utgifter</b>
Sum ekskl. merverdiavgift	211,4
Disponert merverdiavgiftsrefusjon	21,0
Tilskudd fra Enova	1,8
Gave fra sponsor	1,5
<b>Sum prosjektramme pr 25.3.14</b>	<b>235,7</b>

Neste tabell viser hva som var utført pr 25.3.14 og hva som gjenstår:

<b>Fra prosjektrekningskap pr 25.3.14. (eks. mva. i 1000 kr)</b>		<b>Likviditet/Finansiering</b>	
Investert pr 25.3.2014	140 849	Investert pr. 25.3.2014	140 849
Forventet investeringsutgift	93 000	Forventet investeringsutgift	93 000
Sum før byggelånsrenter i 2013	233 849	Byggelånsrenter til 31.12.13	1 950
Byggelånsrenter til 31.12.13	1 950	Sum	235 799
Sum etter årets byggelånsrenter	235 799		
Forutsatt mva. refusjon (nåverdi)	0		
Marginer og reserver	0		
<b>Totalkostnad inkl. reserver</b>	<b>235 799</b>		

De gjenstående investeringsutgiftene er knyttet til Griegsalen, kr. 77,5 mill., generelle kostnader, kr. 13 mill., og reserve kr. 2,5 mill., i alt kr 93 mill. I tillegg kommer byggelånsrenter for 2014-15. Uforklart avvik mellom byggregnskap og finansiering utgjør kr 136.000,-.

<b>Beløp i 1000 kr</b>	<b>låneprognose</b>
Investeringsramme (eks. mva.)	235 799
Derav finansiert av Grieghallen AS	15 000
Tilskudd fra Enova	1 800
Gave fra sponsor	1 500
Låneprognose for prosjektet (eks. mva.)	217 499

Prosjektets finansieringsplan (eks niva.) forutsatt at søknaden fra Grieghallen AS blir innvilget:

<b>Finansiering i 1000 kr</b>	<b>Plan</b>	<b>Finansiert pr 25.3.14</b>
Statens andel	78 200	45 062
Fylkeskommunens andel	63 000	36 303
Kommunens andel	63 000	36 303
Leietakerinnskudd fra Grieghallen AS	15 400	8 874
Sum finansiering Grieghallen IKS	219 600	126 543
Grieghallen AS egenfinansiering	15 000	14 170
Tilskudd og sponsorgave	3 300	
Byggelånsrenter		1 950
Finansiering av Peer Gynt delen	35 000	0
<b>Sum prosjektfinsiering</b>	<b>272 900</b>	<b>142 663</b>



Styret i Grieghallen AS har i tillegg vedtatt å dekke en forventet renteutgift som nå er anslått til kr 630.000,-. Dette er renteutgifter på den del av statens andel som ikke dekkes av statstilskudd i år. Vedtaket innebærer at bystyrets vedtak av 22.1.14 i punkt 6 i sak 17-14 utgår. Beløpet var tidligere anslått til ca. kr 700.000,-. Bergen kommune vil arbeide for at det statlige bidraget øker slik at staten dekker sin andel av renteutgiftene fullt ut.

#### Grieghallen IKS sitt lånebehov forutsatt at søknaden fra Grieghallen AS blir innvilget.

<b>Finansiering i 1000 kr</b>	<b>låneprogno</b>
Kjøpesum for eiendommen. **)	51 969
Prosjektkostnader eks mva.	219 600
Overdradd refusjonsrett for mva. *)	15 336
Byggelånsrenter 2014 (prognose)	4 794
Byggelånsrenter 2015 (prognose)	3 301
Sum finansiering	295 000
Finansiering av Peer Gynt delen eks mva.	35 000
Sum forventet finansieringsbehov	330 000

\*) Da Grieghallen IKS kjøpte eiendommen fulgte det med et refusjonskrav for merverdiavgift. Avgiftsmyndighetene tilbakebetaler beløpet med 1/10 årlig, og det må derfor lånefinansieres i mellomtiden.

\*\*\*) Kjøpesummen tilsvarer overdratt pantegjeld.

#### **Endring av selskapsavtale for Grieghallen IKS.**

I følge selskapsavtalen er lånerammen kr 305 mill. Rammen bør økes med kr 35 mill. for å kunne finansiere arbeidene i Peer Gynt delen av bygget og dessuten ha en lånereserve på ca. kr 10 mill. for å unngå at det blir nødvendig å endre selskapsavtalen på nytt.

#### **Vurdering av Grieghallen AS sin evne til å betale økt husleie slik at lån til Peer Gynt delen av bygget kan betjenes.**

På oppdrag av Grieghallen AS har PricewaterhouseCoopers AS foretatt en vurdering av selskapets finansielle evne utover de forpliktelser som selskapet allerede har tatt på seg. Det vises til vedlagt notat fra PricewaterhouseCoopers AS. I e-post fra Grieghallen AS 29.4.2014 ved styreleder Egil Herman Sjursen står det: «En totalrehabilitering av Peer Gynt salen vil koste i området NOK 35 mill. Grieghallen AS har beregnet at selskapet selv vil være i stand til selv å forrente og nedbetale dette lånet.»



## NOTAT

**Til:** Bergen kommune / Hordaland fylkeskommune

**Fra:** Grieghallen AS

**Vedr:** Grieghallen – fornyingsprosjektet. Ekstraordinær egenfinansiering for gjennomføring av Peer Gynt delen av prosjektet. Godkjenning fra eierne av GH IKS om låneopptak via GH IKS.

**Dato:** 24.04.2014.

---

### 1. Bakgrunn.

I det opprinnelige opplegg for fornyelsesprosjektet som resulterte i søknader om offentlig finansiering av mars 2010 var fornyelse av Peer Gynt delen av huset et integrert element.

I detaljplanleggingen etter 2010 og frem til reviderte søknader om offentlig finansiering i November 2012 var fremdeles Peer Gynt delen av huset med i prosjektets tiltaksplan.

Ved årsskifte 2012/2013 behandlet styret en omfattende sak om fornyingsprosjektet med blant annet oppdatert økonomisk informasjon. Styret understreket i denne sammenheng, som overordnet målsetting; at prosjektets kostnadsramme ikke skal overskride NOK 234,6 mill. i forhold til stat, fylkeskommune og kommunens deltakelse i prosjektet. Prosjektets økonomiske analyse viste at gjennomføring av Peer Gynt delen ville kreve investering ut over denne rammen i størrelsesorden NOK 30 – 40 mill.

Styret fikk i dette møte også en analyse av selskapets egen ytterligere finansieringsevne gjennom opptak av lån finansiert over fremtidig drift. Analysen viste at selskapet har løfteevne til ytterligere investering i prosjektet i størrelsesorden NOK 35 mill. gjennom låneopptak beljent over fremtidig drift.

Styret besluttet med bakgrunn i ovenstående følgende:

1. Beslutning om gjennomføring av arbeider i Peer Gynt delen av huset utsettes inntil endelig oversikt over prosjektets samlede kostnader foreligger.
2. Det arbeides videre med detaljplanlegging og prising av arbeidene i Peer Gynt delen.
3. Dersom samlede, endelige prosjektkostnader, eks. Peer Gynt, ligger innenfor NOK 234,6 mill. vill styret fatte beslutning om gjennomføring også av Peer Gynt basert på ekstraordinær egenfinansiering av Grieghallen AS gjennom låneopptak.

### 2. Økonomisk status p.t.

Etter gjennomføring av første del av prosjektet sommeren 2013, og innhentete tilbud for planlagte arbeider sommeren d.å., foreligger det i dag rimelig gode prognoser for endelig kostnad for gjennomføring av fornyelsesprosjektet eks. Peer Gynt. Samtidig foreligger god

prognose for arbeidene i Peer Gynt delen. Disse arbeider ligger inne i anbudsmaterialet som opsjoner for GH.

Konklusjonen for prosjektøkonomien er således p.t. som følger:

- Gjennomføring av prosjektet, eks. Peer Gynt, vil skje innenfor kostnadsrammen på NOK 234,6 mill.
- Samlete kostnader for gjennomføring av Peer Gynt er ca. NOK 35 mill.

Styret besluttet på dette grunnlag i sitt møte 01. april blant annet følgende:

- «1. Styret beslutter at det kan arbeides videre med prosjekt Peer-Gynt innenfor en ovre låneramme på Nok 35 mill.*
- 2. Kontraktsinngåelse for arbeider i Peer-Gynt kan bare skje etter ny behandling i styret.*
- 3. Som følge av at finansiering av Peer-Gynt prosjektet krever politisk behandling i kommune og fylkeskommune vil gjennomføring av arbeidene her først kunne skje sommeren 2015.*
- 4. Styret gir styrets leder og adm. direktør fullmakt til å starte drøftelser med politisk ledelse i fylkeskommunen og kommunen med sikte på å oppta ekstraordinært lån via GH IKS på totalt NOK 35 mill.»*

Punktene i vedtaket henger sammen. Sammenhengen er at et låneopptak i regi av Grieghallen AS på NOK 35 mill. vil gi svært dårlige lånebetingelser. Dette skyldes hovedsakelig at GH i dag ikke eier bygningsmassen og således bare kan still driftsmidler som sikkerhet. Styret har derfor også besluttet å rette en anmodning til Grieghallen IKS om et låneopptak gjennom dette selskap som så betjenes i egen avtale over driften i Grieghallen AS.

Etter drøftelser med representanter for IKS og administrasjonen i BK, er det klart at slikt låneopptak gjennom IKS krever godkjenning av IKS eiere ved beslutning i Bystyret og Fylkestinget.

Det er viktig å understreke at den skisserte ordning ikke vil påføre IKS eller dets eiere kostnader ut over den tidligere besluttede prosjektramme på NOK 234,6 mill. Den risiko som ligger i ordningen er at Grieghallen AS i fremtid ikke skulle kunne svare for sine forpliktelser.

Ordningen er også fornuftig ettersom hele investeringen i Peer Gynt er en økning av IKS eiendomsverdi.

### 3. Tid.

Vi har allerede fått opplyst at sak til Bystyret/Fylkestinget tidligst kan behandles i Fylkestinget i møte i juni. Dette innebærer at arbeidene i Peer Gynt delen først kan gjennomføres sommeren 2015. Vi har imidlertid fått aksept fra entreprenørene om at de er villig til å binde seg til disse arbeidene i 2015 på grunnlag av foreliggende anbudspriser. I denne sammenheng må imidlertid kontrakter signeres før sommeren i år.

Det haster således med å få et første drøftingsmøte med politisk ledelse i kommunen og fylkeskommunen. Forhåpentligvis vil et slikt møte kunne føre til oppstart av saksforberedelse til Bystyre/Fylkesting

.

Gricghallen AS

Gert A. Gundersen

