

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	25.11.2015
	Bystyret	10.12.2015

Overtakelse av Tusenhjemmet Bodø AS

Forslag til innstilling

1. Bodø kommune overtar Tusenhjemmet Bodø AS vederlagsfritt fra 1.1.2016 etter tilbud gitt av BBL.
2. Det forutsettes at kommunen ikke pådrar seg eventuelle transaksjonskostnader ved overføring av lån fra BBL forretningsbygg til Tusenhjemmet Bodø AS.
3. Det innhentes en garanti fra BBL om at latente historiske avgiftsforpliktelser ikke overføres til kommunen, og at BBL påtar seg ansvar og risiko for eventuelle forpliktelser som måtte oppstå eller bli avdekket.
4. Jamfør PS 13/7 foretas det en konvertering av tidligere innvilget rente- og avdragsfritt lån på beløp 2 229 621 kroner om til egenkapital.
5. Etter overtakelse arbeides det videre med vurdering av driftsform og konsekvens av vedlikeholdsbehov.

Sammendrag

I PS 15/33 ble det gitt fullmakt til Rådmannen om å forhandle med BBL om overtakelse av Tusenhjemmet Bodø AS. Forhandlingene er nå fullførte. I tillegg er det utarbeidet en tilstandsanalyse av bygningen og det er gjennomført en finansiell gjennomgang av selskapet og de skattemessige og avgiftsmessige konsekvensene av overtakelsen. Det er ikke avdekket forhold som skal ha betydning for vurdering av overtakelsen. Det anbefales at Bodø kommune overtar Tusenhjemmet Bodø AS og bygningen aktivitetssenteret drives i (gnr. 138; bnr. 365 og 776) etter de fremforhandlede betingelsene.

Saksopplysninger

Tusenhjemmet er et bygg som inneholder et bo – og aktivitetssenter for eldre. Senteret ble første gang tatt i bruk i desember 1995. I PS 13/7 (vedlegg 1) ble det informert om at eieren BBL ville skille ut bygningen og driften av Tusenhjemmet i eget ideelt aksjeselskap. Tusenhjemmet Bodø AS eier nå bygningen og drifter aktivitetssenteret. I samme sak ble det vedtatt at: «*Bodø kommune tar 5 % eierandel i nytt ideelt aksjeselskap gjennom konvertering av tidligere innvilget rente og avdragsfritt lån på 2.229.621 kroner om til egenkapital.*» Dette vedtakspunktet er ikke effektivt, og BBL står per nå som 100 % eier av selskapet. Kommunen har en representant i styret.

Bodø kommune gir et driftstilskudd pålydende 1,5 mill kr årlig til selskapet. I tillegg dekker Bodø kommune kapitalkostnadene til bygningen, budsjettert på rundt 1,7 mill kr i 2015. Regnskap 2013 og regnskap 2014 viser en vedvarende vanskelig økonomisk situasjon for Tusenhjemmet AS, og BBL har signalisert at selskapet ikke er innenfor deres satsningsområde. Regnskapet for 2015 viser per 2. tertial en prognose på 150 000 kroner i overskudd, blant annet på grunn av en nedjustering av vedlikeholds- og driftskostnader. Selskapet hadde per 31.12.2014 gjeld pålydende 500 000 kroner til BBL. Mesteparten av denne posten hører til et kortsiktig likviditetslån for å betale forpliktelser til Husbanken, der BBL forskutterer kapitalkostnader som Bodø kommune dekker 14 dager etterpå.

I PS 15/33 (vedlegg 2) ble det gitt fullmakt til Rådmannen om å forhandle med BBL om overtakelse av Tusenhjemmet Bodø AS. En overtakelse innebærer at kommunen overtar de forpliktelsene som selskapet har og bygningen aktivitetssenteret drives i (gnr. 138; bnr. 365 og 776), samt ansvaret for selskapets økonomi og ansatte. Det har vært gjennomført et forhandlingsmøte med BBL 10.11.2015. I etterkant av forhandlingsmøtet er det mottatt et notat fra BBL med deres tilbud i forbindelse med overtakelsen. I tilbudet står følgende (vedlegg 3):

«I forbindelse med salg av aksjene i Tusenhjemmet AS til Bodø kommune vil BBL slette kr. 250 000 av gjelden i selskapet. Dette gjøres for å sørge for at selskapet står godt rustet likviditetsmessig. Etter våre beregninger, gitt ingen ekstraordinære overraskelser, vil Tusenhjemmet ved årsslutt ha ca. kr. 140 000 i bank. Imidlertid er det da betalt terminforfall i Husbanken på kr. 470 000, et beløp som refunderes av Bodø kommune ca. 14 dager etter utbetaling. Rett over årsskiftet vil dermed Tusenhjemmet ha ca. kr. 610 000 på konto, hvorav kr. 200 000 er prosjektmidler som er øremerket. I tillegg kommer driftstilskuddet til Bodø kommune inn i starten av januar. Selskapet har dermed god likviditet i forhold til drift og forpliktelser.

Pr dags dato ligger bygg og lån i Tusenhjemmets balanse. Husbanken har imidlertid ikke endret navn på låntaker, og BBL Forretningsbygg står derfor fortsatt som låntaker. Vi er i prosess med Husbanken for å få dette endret.»

På oppdrag fra OK-avdelingen har Bodø kommunale eiendommer KF utarbeidet en tilstandsanalyse basert på en enkel visuell registrering av bygget der Tusenhjemmet drives. Analysen ble gjort med bakgrunn i å avdekke nødvendig vedlikeholdsbehov. Konklusjonen i analysen er at bygningsmassen generelt fremstår som godt vedlikeholdt og at rutiner for kontroll og service på tekniske anlegg har vært godt ivaretatt. Følgende avvik ble registrert i prioritert rekkefølge:

Prio	Tiltak	Status	Pris inkl mva.
1	Nød- og ledelys, ny del	Ute av drift. Tilst.grad 3	150 000
2	Nød- og ledelys, eldste del	Ute av drift. Tilst.grad 3	200 000
3	Brannalarmsentral og detektorer, eldste del	Tilst.grad 3	200 000
4	Ventilasjonsanlegg i eldste del	Tilst.grad 3. Utskiftes ila. de nærmeste år	1 300 000
5	Varmtvannsberedere	Tilst.grad 3. Utskiftes ila. de nærmeste år	130 000
6	Etablere SD kontroll på ventilasjon, begge bygg	I løpet av 2016	160 000

Tabell 1: Avvik i tilstandsanalysen. Tilstandsgrad 3 innebærer kraftige symptomer: Betydelig manglende funksjonalitet, betydelige tekniske utbedringspålegg eller at innemiljømessige krav ikke er tilfredsstillende.

Konklusjon på gjennomgangen er et totalt investerings- og rehabiliteringsbehov på rundt 2,14 mill kr de nærmeste 3 år. Tilstandsrapporten følger saken som vedlegg 4.

For å kartlegge eventuelle avgifts- og skattemessige forhold er det gjennomført en begrenset finansiell gjennomgang av selskapet ved hjelp av et eksternt konsulentbyrå. Gjennomgangen som er gjort avdekket ingen forhold som menes vesentlig i forhold til en overtakelse. Det anbefales derimot at det innhentes en garanti fra BBL om at latente historiske avgiftsforpliktelser ikke overføres til kommunen, og at BBL påtar seg ansvar og risiko for eventuelle forpliktelser som måtte oppstå eller bli avdekket. Det er også avdekt at selskapet har mulighet til å søke om skattefritak.

Vurderinger

Det er en forutsetning for kommunen at man overtar et rent selskap, altså et selskap som ikke tar med seg tidligere forpliktelser som kan belaste Bodø kommune. Tilbudet fra BBL angående overtakelse av Tusenhjemmet vurderes som tilfredsstillende. Tilbudet innebærer at kommunen får med seg nødvendig likviditet til å dekke løpende forpliktelser, og at kommunen får tid til å gjennomføre interne prosesser uten å måtte skyte inn ekstra midler på kort sikt. Selskapet vil også være fri for sine gjeldsforpliktelser til BBL. Det anbefales derimot at kommunen utbetaler hele driftstilskuddet for 2016 tidlig på året for å sikre god likviditet.

Lånet som per dags dato står i BBL Foretningsbygg sitt navn, kan måtte refinansieres ved skifte av låntaker til Tusenhjemmet Bodø AS. Dette kan medføre kostnader ved for eksempel overkurs tilknyttet fastrente, transaksjonsgebyr eller lignende. Det må være en forutsetning at kostnader tilknyttet til overføring av lån dekkes av BBL, eller at det inngås avtale som ikke innebærer økte kostnader for kommunen.

Bygningen fremstår som godt ivaretatt, og det er dermed vurdert at denne har opprettholdt sin bokførte verdi. Tilstandsrapporten avdekket noen avvik, men disse ville ha kommet til belastning for kommunen uavhengig av overtakelse. Det anses som lite trolig at BBL selv ville stått for utbedringene og vedlikehold av bygget, all den tid kommunen betaler de aller fleste kostnadene og BBL har uttalt at driften ikke er innenfor deres kjerneområder. Per i dag innebærer overføringene fra kommunen rundt 70 % av driftsinntektene i Tusenhjemmet Bodø AS. På toppen av dette dekker kommunen selskapets kapitalkostnader. Eventuelle utbedringer foreslås vurdert sammen med kommunens andre prioriteringer i løpet av 2016.

Den finansielle gjennomgangen av selskapet avdekket ingen forhold som anses som vesentlige i forbindelse med overtakelsen. Kommunen bør derimot følge de anbefalingene som er referert i saksopplysningene, og følge opp selskapet med tanke på disse forholdene dersom en overtakelse gjennomføres.

Konklusjon og anbefaling

De gjennomførte analysene og vurderingene tilsier at Bodø kommune kan overta Tusenhjemmet Bodø AS uten å påføre seg skjulte kostnader. Tilbudet fra BBL innebærer at selskapet overtas med om lag 410 000 kroner i likvide midler. Det anbefales at Bodø kommune overtar selskapet med de betingelser og forutsetninger som ligger i vedtakspunktene.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Arne Øvsthus
Kommunaldirektør OK

Saksbehandler: Eirik Eide Haugmo

Trykte vedlegg:

Vedlegg

- 1 Saksfremlegg PS 13/7
- 2 Saksfremlegg PS 15/33
- 3 Tilbud BBL om overtakelse
- 4 Tilstandsrapport Tusenhjemmet

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>