

sArkivsak-dok. 24/00321-29
Saksbehandler Ida Marie Odsæter

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027
Bystyret 2023 - 2027

Møtedato
08.05.2025
22.05.2025

Sak nr.
43/25

Salg av Skjeberg Marinesenter AS - valg av alternativ

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Sigmund Vister, Bård Andersen, Knut Jørgen Johansen

Kommunedirektørens innstilling:

1. Kommunedirektøren får fullmakt til å forberede opprettelsen av et nytt aksjeselskap som skal ivareta driften ved Høisand bad og camping og Revebukta camping. Opprettelsen av selskapet godkjennes av bystyret.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å iverksette salg av gjenværende marinaselskap, slik det fremgår av saksframlegget.
3. Det legges fram ny sak til bystyret om godkjenning av salget/salgssum.

Vedlegg:

Notat fra Føyen om salg av Skjeberg Marinasenter AS

Sammendrag:

Bystyret har vedtatt at Skjeberg Marinesenter AS skal selges, og kommunedirektøren er bedt om å vurdere flere alternativer for salg. Rådgivnings- og revisjonsselskapet BDO har i dette arbeidet bidratt med verdivurdering og utbyttevurdering, og skissert ulike alternativer. Advokatfirmaet Føyen har videre bistått med vurdering av disse alternativene. Basert på dette arbeidet anbefaler kommunedirektøren at eksisterende festeavtale på Revebukta camping og eiendommene på Høisand Bad og Camping fisjoneres ut til et nytt kommunalt selskap der kommunen eier alle aksjene. Resterende del av selskapet Skjeberg Marinesenter AS, som består av marinadrift og eiendommen i Ullerøyveien, legges ut for salg. Dersom bystyret gjennom denne saken vedtar å legge selskapet ut for salg, vil det bli fremmet ny sak om godkjenning av salg og salgssum når det foreligger bud som kommunedirektøren vil anbefale.

Utredning:

Bakgrunn

Sarpsborg kommune er i dag eneeier av Skjeberg Marinesenter AS. Selskapet eier Skjeberg Marinesenter med tilhørende eiendom i Ullerøyveien, og står for driften av marinaen. Videre eier selskapet eiendommen Høisand Bad med tilhørende campingområde, og driver camping. Selskapet driver også camping i Revebukta, på et område der selskapet har inngått festekontrakt med Sarpsborg kommune.

Bystyret vedtok ved behandling av årsbudsjett for 2024 og handlingsplan for 2024-2027 at aksjene i Skjeberg Marinesenter skulle selges, og at salget skulle gjennomføres senest i 2025.

Ved behandling av saken i mai 2024, vedtok formannskapet at det skulle innhentes verdivurderinger for eiendommene i selskapet og at det skulle redegjøres for potensielt utbytte ved å beholde selskapet i kommunalt eie. I tillegg ba formannskapet om en vurdering av hvilke konsekvenser et salg kan ha for allmennhetens tilgang til friområdene i Høysand og Revebukta.

Som følge av formannskapets vedtak engasjerte kommunedirektøren rådgivnings- og revisjonsselskapet BDO. Verdivurdering og utbyttevurdering er gjennomført av BDO. Av hensyn til kommunens forhandlingsposisjon er disse unntatt offentlighet, og ble lagt frem for formannskapet i november 2024. I saksfremlegget skisserte kommunedirektøren flere alternativer for salg av selskapet:

1. Selge aksjene i selskapet, slik det er i dag. Ingen endringer i struktur.
2. Restrukturere virksomheten og deretter selge helt eller delvis.
 - 2.1. Skille drift- og eiendomsvirksomhet
 - 2.2. Et rendyrket marinaselskap

Kommunedirektøren vurderte at alternativ 2.2. optimaliserer det som sannsynligvis fremstår mest attraktivt for en kjøper; marinadrift med tilhørende eierskap til anlegget. Alternativ 2.2 vil også, etter kommunedirektørens syn, være mer effektivt og ukomplisert å forberede for et salg.

Formannskapet vedtok at alle alternativene beskrevet ovenfor skulle vurderes i det videre arbeidet, og at kommunedirektøren skulle engasjere megler som vurderer hvilket alternativ som er mest hensiktsmessig.

Kommunedirektøren har i den videre utredningen engasjert advokatfirmaet Føyen. Det er gjennomført møter med kommunens administrasjon, selskapet og Føyen. På bakgrunn av innhentet dokumentasjon og møter har Føyen utarbeidet et notat med noen anbefalinger. Notatet ligger vedlagt i sin helhet.

Anbefaling for salg

Advokatfirmaet Føyen har i notatet redegjort for selskapsrettslige, eiendomsrettslige og skattemessige problemstillinger som kan oppstå. Føyen anbefaler at salget struktureres i tråd med alternativ 2.2 i saksfremlegget, dvs. som salg av et rendyrket marinaselskap med tilhørende eiendom i Ullerøyveien. Selv om det kan finnes kjøpere som er interessert i helheten, vil det være en risiko for at kjøper opplever pakkelsen som forstyrrende eller negativ. Det er derfor en rimelig antagelse at en kjøper som har marina som kjernevirksomhet ikke vil være villig til å kjøpe medfølgende campingvirksomhet til samme pris som en aktør innen eiendom/camping ville gjort. Denne risikoen elimineres når marinaselskapet selges rendyrket. Føyen mener det sannsynligvis også er flere som vil være interessert i å kjøpe en ren marinavirksomhet. Dette alternativet har de beste markedsmessige, selskapsrettslige og strukturelle begrunnelser, sett hen blant annet til virksomhetenes ulike art, lokasjon og finansielle situasjon. Et aksjesalg der kommunen er selger, kan gjennomføres skattefritt.

Et alternativ for salg kan være å selge marinadriften, men beholde eiendommen i Ullerøyveien. Verken kommunedirektøren eller Føyen anbefaler en slik løsning. Dersom kommunen skulle beholde eiendommen, medfører det at eiendommen må festes bort med en lang kontraktstid. En festekontrakt kan påvirke salget negativ, fordi en kjøper vil oppfatte det som en ulempe å ikke ha tilgang til grunnen. Festekontrakter vil kunne hindre ønsket

utvikling på marinaen og medføre at kjøper ikke ønsker å investere i eller vedlikeholde bygg på eiendommen. I tillegg vil eiendommen også være utilgjengelig for kommunen i avtaletiden.

Ved salg av et rendyrket marinaselskap må det gjennomføres en fisjon – altså at de deler av dagens selskap som ikke skal selges, tas ut i et nytt selskap som forblir i kommunalt eie. Dette gjelder eksisterende festeavtale på Revebukta camping og eiendommene på Høisand Bad og Camping. Det som da vil gjenstå i dagens selskap er marinadriften og eiendommen i Ullerøyveien der marinaen er lokalisert. Kostnads- og inntektssiden i salgsubjektet vil bli enklere å identifisere når den kun stammer fra én type virksomhet og lokasjon. Etter at fisjon er gjennomført vil driften i de ulike selskapene vært adskilt.

Fisjon

Det finnes flere måter å gjennomføre en fisjon på. Føyen anbefaler at fisjonering skjer ved kapitalnedsettelse. Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen. Fisjon ved kapitalnedsettelse kjennetegnes ved at det overdragende selskapet, Skjeberg Marinesenter AS, fortsetter å eksistere etter gjennomføringen. Det overdragende selskapet overfører deler av sin virksomhet til ett eller flere overtakende selskaper, som vil stiftes ved fisjonen. Det betyr at dagens selskap kan bestå, og at kommunen ikke trenger å overskjøte eiendom som skal inngå i salget, men overfører eiendommer, kontrakter m.m. som ikke skal selges.

Når fisjon skjer som beskrevet ovenfor og i tråd med aksjelovens bestemmelser, kan fisjonen gjennomføres skattefritt i tråd med reglene i skatteloven. Den sentrale forutsetningen for skattefrihet, er at fisjonen skjer med skattemessig kontinuitet. Skattemessig kontinuitet innebærer at alle skatteposisjoner og skattemessige verdier videreføres uendret til de nystiftede selskapene.

Det kan opprettes ett samlet eller flere utskilte selskap ved fisjon. Kommunedirektøren anbefaler at det som ikke skal inngå i salget overføres til ett nytt aksjeselskap. Kommunedirektøren anbefaler også å overføre tilstrekkelig kapital inn i selskapet, slik at dette kan driftes uten tilførsel av ny kapital fra kommunen på kort sikt.

Kommunedirektøren ber om fullmakt til å forberede opprettelsen av et nytt aksjeselskap som skal ivareta driften ved Høisand bad og camping og Revebukta camping. Opprettelsen av selskapet og eventuelle føringer for dette godkjennes av bystyret.

Fordeling av gjeld

Skjeberg Marinesenter AS har per i dag om lag 62 millioner kroner i gjeld. Selskapet har de siste årene gjort investeringer i oppgradering av både Høisand og Revebukta, eksempelvis oppgradering av bygg, sanitæranlegg og strømoopplegg. Dette er ikke direkte lånefinansiert, men tatt over driften i selskapet. Store deler av gjelden knytter seg derfor til marinavirksomheten, og vil naturlig følge denne. Likevel kan det argumenteres for at noe av gjelden knytter seg til Høisand og Revebukta.

Kommunedirektøren mener det ikke er realistisk at campingvirksomheten vil kunne klare å betjene noe særlig gjeld uten tilførsel av kapital fra kommunen. Selskapet selv har uttalt at dagens overskudd fra campingdriften ikke er tilstrekkelig for å unngå ytterligere vedlikeholdsetterslep. Kommunedirektøren anbefaler derfor at gjelden i sin helhet følger selskapet som skal selges. Føyen støtter denne anbefalingen.

Oppfølging av ansatte

Det er gjennomført flere møter og samtaler mellom kommunen og styreleder og daglig leder om prosessen for salget. Selskapet har også fått tilbud om kommunens deltakelse på personalmøter.

Arbeidsmiljøloven sikrer at arbeidstakere beholder sine rettigheter i arbeidsforholdet i forbindelse med virksomhetsoverdragelse. Det innebærer blant annet at ansattes lønns- og arbeidsvilkår som hovedregel ikke kan endres. En virksomhetsoverdragelse gir arbeidsgiver hverken større eller mindre adgang til å gjennomføre endringer i arbeidsvilkårene.

Beskrivelse av transaksjon og videre fremdrift

Forberedelser til salg kan gjennomføres parallelt med en eventuell omstrukturering som nevnt over. Det sentrale for en kjøper vil normalt være at aksjeovertakelse først skjer på det tidspunkt en eventuell omstrukturering er gjennomført. Selskapet har allerede, med hjelp fra kommunens administrasjon og Føyen, lagt til rette for at det kan gjennomføres en selskapsgjennomgang, en såkalt «due diligence».

Kommunedirektøren vil kontakte flere aktuelle meglere som kan stå for markedsføring, budrunde, kontakt med interessenter og visninger/befaringer etter at det er vedtatt hva som skal selges. Dersom bystyret gjennom denne saken vedtar å legge selskapet ut for salg, vil det bli fremmet ny sak til bystyret om godkjenning av salg og salgssum når det foreligger et bud kommunedirektøren vil anbefale.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er i budsjett og handlingsplan 2025-2028 budsjettert med en salgsinntekt på 50 mill. kr for salg av Skjebergkilen Marinesenter AS i 2025. Budsjettert salgsinntekt er basert på grove estimater, og er ikke oppdatert gjennom det pågående arbeidet med å forberede salget. Hvilken pris som er mulig å oppnå er usikkert.

Sarpsborg kommune vil ikke være skattepliktig på gevinsten ved salg av aksjene iht. skatteloven § 2-30. Det er budsjettert med utbytte fra selskapet på 0,6 mill. kr i 2025.

Eiendommene på Høysand og festekontrakten på Revebukta er tenkt ivaretatt gjennom nytt utfisjonert selskap hvor Sarpsborg kommunen vil eie 100 % av aksjene.

Miljø:

Ingen vesentlige konsekvenser.

Folkehelse:

Tilgang til kysten er viktig for folkehelsen. Allmennheten har tilgang til områder som Høysand og Revebukta gjennom lovverket og status som friområde. Hvor store friområdene er og i hvilken grad de er tilrettelagt for besøk med parkeringsmuligheter, kollektivtilbud, gang- og sykkelveier og atkomst med båt kan ha betydning for hvor mange som har mulighet til å bruke områdene til rekreasjon. Dette kan inngå i videre vurderinger av hvordan kommunen skal forvalte disse områdene.