



Saksframlegg

Kjøp av eiendom (GB 28/84) fra Salemsveien 24 AS

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
28/15	Formannskapet	18.03.2015
	Kommunestyret	

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rådmannen får fullmakt til å kjøpe GB 28/84, Salemsveien 24 i Søgne, for 7 mill. kroner med tillegg av overdragelsesomkostninger. Det forutsettes at løpende leieavtaler overføres til kommunen etter avtale.
2. Salemsveien 24 AS avvikles.

Bakgrunn for saken:

Søgne kommune kjøpte i 2011 alle aksjene i Salemsveien 24 AS fra Mesta Eiendom. Selskapets hovedaktivum var Salemsveien 24 («Mesta-bygget») med påstående bygningsmasse av varierende kvalitet og en «lagertomt». Selger forlangte den gang salget av GB 28/84 gjennomført som et kjøp av aksjeselskapet.

Det foreslås nå at eiendommen overføres fra aksjeselskapet til kommunen. Rent praktisk må dette skje ved at kommunen kjøper eiendommen, og at salgssummen deretter føres tilbake til kommunen i forbindelse med at selskapet avvikles. Nærmere begrunnelse for og kostnader som følge av forslaget omtales i saksutredningen nedenfor.

Saksutredning:

Det vurderes som lite hensiktsmessig å ha et kommunalt aksjeselskap med eget styre, generalforsamling og ekstern regnskapsfører for å bestyre eiendomsmassen som er tenkt benyttet til kommunale formål, bortsett fra brannstasjonens lokaler som leies ut til KBR.

En modell hvor kommunen skal gjøre store investeringer i en eiendom som eies av et aksjeselskap reiser også flere kompliserte problemstillinger. Et kapitalinnskudd i selskapet kan være problematisk i forhold til statsstøttereglene og Kommuneloven, som ikke åpner for lånefinansiering av egenkapitalinnskudd. En modell hvor kommunen inngår en langsiktig leieavtale før investeringene vil være komplisert blant annet i forhold til momskompensasjon og skattemessige forhold.

Ut fra disse momentene, som også er gjennomgått med revisjonen, foreslås det at kommunen kjøper eiendommen fra aksjeselskapet. Etter et salg vurderes det ikke å være noe grunnlag for å opprettholde selskapet, slik at det oppløses og selskapets verdier overføres til kommunen. Løpende kostnader og leieinntekter vil da bli ført direkte i kommunens regnskap.

Kommunestyret har vedtatt å investere 16 mill. kroner i utvikling av eiendommen. Prosjektet har vært ute på anbud, og det foreligger et tilbud som administrasjonen ønsker å gå videre med. Eierskapet til eiendommen må være avklart før det inngås kontrakt.

Kostnader og finansiering:

I tillegg til kjøpssummen på 7 mill. kroner vil et kjøp utløse dokumentavgift for kommunen på ca. 175 000 kroner.

Selskapet vil få en salgsinntekt på 7 mill. kroner. Fordi eiendommen er bokført til en lavere verdi enn markedsverdien (2,2 mill. kroner) vil et salg utløse gevinstbeskatning i selskapet, og gi en skattekostnad på anslagsvis 1,3 mill. kroner. Deler av denne kostnaden vil kunne dekkes av selskapets likviditetsbeholdning på ca. 500.000 kroner. Det endelige oppgjøret fra selskapet til kommunen etter avvikling er fortsatt usikkert. Det foreslås på den bakgrunn at en kommer tilbake i tertialrapporten til finansiering av den delen av kjøpskostnadene som eventuelt ikke dekkes med midler fra selskapet.