

MØTEINNKALLING

Utvalg: TROMSØ HAVNESTYRE

Møtested: Quality Hotel Saga

Møtedato: 16.12.2022

Tid: 17:00 – 19:00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 77 66 18 50
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
41/22	22/185	MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 24.11.2022.
42/22	22/207	MØTEDATOER 2023
43/22	21/284	VURDERING AV ULIKE SELSKAPSMODELLER TROMSØ HAVN
44/22	22/208	HAVNEDIREKTØREN ORIENTERER OM AKTUELLE SAKER MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 16.12.2022

Tromsø, 07.12.2022

Jarle Heitmann
Styreleder

MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 24.11.2022.

Saksbehandler: Tina Ringnes Hagen
Arkivsaksnr.: 22/185

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
41/22 Tromsø Havnestyre

Møtedato
16.12.2022

Møteprotokoll fra 24.11.2022 legges til godkjenning av styret.

Vedlegg:
Møteprotokoll fra 24.11.2022

Innstilling:

Møteprotokoll fra 24.11.2022 godkjennes.

Jørn-Even Hanssen
havnedirektør

Tromsø Havn

MØTEPROTOKOLL

Tromsø Havnestyre

Møtested: Tromsø Havn, Breivika, møterom Barentshavet

Møtedato: 24.11.2022

Tid: 12:00 - 15:15

Til stede på møtet

Medlemmer: Jarle Heitmann, May-Britt Ellingsen, Tor Arne Morskogen, Barbara Vögele, Grete Ovanger, Synnøve Søndergaard, Kristian Tobiassen

Forfall:

Fra adm.: Havnedirektør Jørn-Even Hanssen

Innkalling: Godkjent

Saksliste: Godkjent saksliste, i tillegg ble det meldt inn en orienteringssak fra havnedirektøren

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
37/22	22/171-2	MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 27.10.2022.
38/22	22/181	ØKONOMIRAPPORTERING PR 30. SEPTEMBER 2022
39/22	22/115	RINGVIRKNINGSANALYSE TROMSØ HAVN 2022
40/22	21/284	VURDERING AV ULIKE SELSKAPSMODELLER TROMSØ HAVN

37/22

MØTE I TROMSØ HAVNESTYRE DEN 27.10.2022.

Havnedirektørens innstilling:

Møteprotokoll fra 27.10.2022 godkjennes.

Behandling:

Havnedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Møteprotokoll fra 27.10.2022 godkjennes.

38/22

ØKONOMIRAPPORTERING PR 30. SEPTEMBER 2022

Havnedirektørens innstilling:

Tromsø havnestyre tar økonomirapporten for Tromsø Havn KF pr. 30 september 2022 til orientering.

Behandling:

Havnedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Tromsø havnestyre tar økonomirapporten for Tromsø Havn KF pr. 30 september 2022 til orientering.

39/22

RINGVIRKNINGSANALYSE TROMSØ HAVN 2022

Havnedirektørens innstilling:

Havnestyret tar ringvirkingsanalysen for Tromsø Havn til orientering.

Behandling:

Havnedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Havnestyret tar ringvirkingsanalysen for Tromsø Havn til orientering.

40/22

VURDERING AV ULIKE SELSKAPSMODELLER TROMSØ HAVN

Havnedirektørens innstilling:

1. Havnestyret gir sin tilslutning til anbefalingene i rapporten.
2. Havnestyret gir havnedirektøren i oppgave å komme tilbake til Havnestyret med en plan for implementering av fremtidig organisasjonsform for foretaket innen Q1/2023.

Behandling:

Havnestyret var enstemmig i at havnestyret gir havnedirektøren i oppgave å komme tilbake til havnestyret med en plan for implementering av fremtidig organisasjonsform for foretaket. Havnedirektøren kommer tilbake med en tidsplan for prosessen i havnestyremøte i desember.

Vedtak:

Havnestyret gir havnedirektøren i oppgave å komme tilbake til Havnestyret med en plan for implementering av fremtidig organisasjonsform for foretaket.

I tillegg til sakene på saklisten orienterte havnedirektøren om:

- Fylkesveien til Grøtsund
- Evaluering av GLØD

Tor Arne Morskogen forlot møte kl. 14:15 etter behandling av sak 40/22. Sak 39/22 om ringvirkingsanalyse ble behandlet etter sak 40/22 av praktiske årsaker.

Vi bekrefter med våre underskrifter at møtebokens blad er ført i samsvar med det som ble bestemt på møtet.

Jarle Heitmann
Styreleder

May-Britt Ellingsen
Styremedlem

Tor Arne Morskogen
Styremedlem

Barbare Vögele
Styremedlem

Grete Ovanger
Styremedlem

Synnøve Søndergaard
Styremedlem

Kristian Tobiassen
Styremedlem

Guri Homb Hansen
Referent

Tromsø, 24.11.2022

Vurdering av fremtidig organisasjonsform

Presentasjon for Havnestyret
24. november 2022



1

Agenda

- | | | |
|---|------------------------------|---------|
| 1 | Prosjektmandat | side 3 |
| 2 | Hovedtrekk fra våre analyser | side 4 |
| 3 | Vurdering av organisering | side 5 |
| 4 | Anbefaling | side 8 |
| 5 | Forslag til neste steg | side 10 |

PwC

2

Endringer i de eksterne omgivelsene gjør at Tromsø Havn må vurdere behovet for å tilpasse seg, og vurdere hvilken organisering som er best egnet for fremtiden

Prosjektmandat

Prosjektet skal vurdere hvilken organisering som er best egnet for Tromsø Havn til å forvalte eksisterende og fremtidige ressurser, ivareta rettslige forpliktelser og oppnå strategiske mål.



3

Tromsø Havn har blitt mer forretningsorientert, og dagens org.form KF er ikke optimal mtp å realisere fremtidig potensial for både havnen og regional maritim næringsutvikling

Hovedtrekk fra våre analyser



Havnene blir mer forretningsorienterte; en utvikling som antas å forsterke seg fremover



Havnene revurderer organisasjonsform for å finne hvilke form som er best egnet for å oppnå fremtidige mål



Tromsø Havn har erfart at dagens org.form KF begrenser ønsket vekst – noe som er et strategisk mål



Økt fleksibilitet, enklere innkjøp, rendyrking av aktiviteter, næringsorientering av styre og kortere beslutningsveier vil bedre realisere potensial



En etablering av, og overføring av eiendom og aktiviteter til, et AS, vil innebære en fremtidig økonomisk merkostnad



En restrukturering kunne rendyrke og løfte utvalgte satsinger



KF som org.form er ofte foretrukket av de ansatte



Regulatorisk er det ingen forhold som er avgjørende for valg av organisering, men AS er foretrukket gitt EØS-avtalen om konkurranse på like vilkår

4

En kombinasjon av KF og AS er best egnet til å realisere fremtidens behov for Tromsø Havn

Kategori	Vekting	Vurderinger - KF	Score	Vurderinger - AS	Score
Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?	●●●●	(+) I praksis tett kobling mot politisk styring som ivaretar myndighetspålagte oppgaver til allmennyttige havneformål (-) Mindre egnet til forretningsmessig utvikling og drift	★☆☆	(+) Godt egnet til å ivareta strategi med forretningsorienterte mål, økt fleksibilitet, enklere prosesser, næringsorientering av styre og kortere beslutningsveier (-) Kan ikke gjennomføre myndighetspålagte oppgaver	★★★★
Hvilken org. form er best økonomisk egnet?	●●●●	(+) Som hovedregel skattefritak, og lavere gjeldskostnader (-) Ingen vesentlige	★★★★	(+) Nye finansieringskilder (-) Økte kostnader tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader	★★★
Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?	●●●●	(+) Ofte foretrukket av de ansatte (erfaring fra andre havner) (-) Mer krevende å rendyrke utvalgte virksomhetsområder	★★★	(+) Økt grad av selvstendighet, partnerskap, mulighetsrom mtp konsernstruktur og rendyrking av utvalgte virksomhetsområder (-) Svakere stillingsvern for de ansatte	★★★
Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?	●●●●	(+) Hovedsakelig skattefri virksomhet, jf. skatteloven § 2-30, jf. § 2-5 (-) Konkurranseregler på like vilkår (EØS-avtalen)	★★★	(+) Konkurranseregler på like vilkår (EØS-avtalen) (-) Skatteplikt for inntekter knyttet til havneaktiviteter og andre aktiviteter	★★★★
Samlet vurdering av org. form		KF har en gunstig skatteposisjon, og i tillegg oppleves organisasjonsformen som tryggere for de ansatte KF som organisasjonsform er mindre egnet for forretningsmessig utvikling og drift, da den ikke innehar fleksibiliteten til et aksjeselskap. KF er også mindre egnet til å ivareta EØS-avtalens regler om konkurranse på like vilkår	●	AS gir bedre mulighet til å utvikle og drifte havnen mer forretningsorientert, med økt sannsynlighet for å realisere mer maritim næringsutvikling i regionen, i tråd med virksomhetens strategi. AS vil imidlertid føre til økte kostnader tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader.	●

Fremtidens organisering av Tromsø Havn
PwC

November 2022
5

5

Problemstillingen tilknyttet hvilken org.form som er best egnet er en optimalisering av hvilken struktur som er best egnet til å realisere fremtidig vekstpotensial til en lavest mulig kostnad

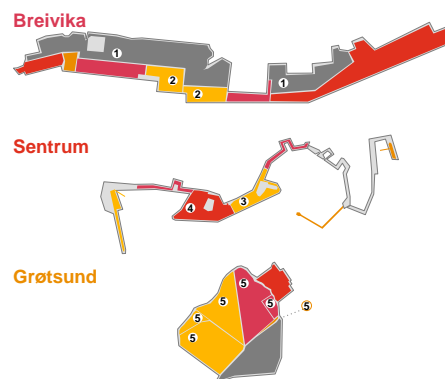
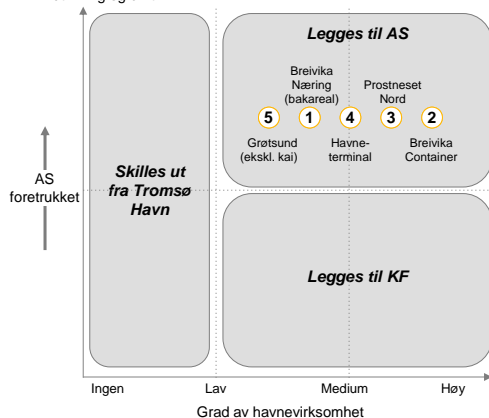
Skjematisk tilnærming for fremtidig organisering

Områder med stort behov for forretningsmessig utvikling og drift bør legges til et AS, mens et KF bør velges der behovet er lavt. Innehar et område ingen til lite grad av havnevirksomhet, så bør dette skilles ut fra havnen.

Eksempelvis har prosessen avdekket fem områder som kan være aktuelle for et AS.

Merk at det bør gjennomføres egne utredninger per område før utskillelse fra KF.

Behov for forretningsmessig utvikling og drift



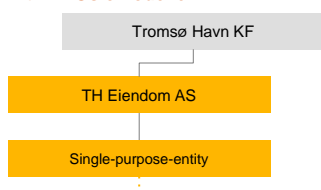
Fremtidens organisering av Tromsø Havn
PwC

November 2022
6

6

Følgende utvalgte modeller har vært vurdert som mest aktuelle for Tromsø Havn

Alt. 1: "Oslomodellen"

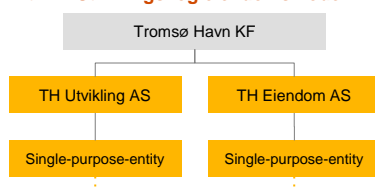


"Oslomodellen" er inspirert av Oslo Havns struktur med Hav Eiendom AS som havnas eiendomsselskap for områdeutvikling i Bjørvika, med tilhørende *single-purpose-entities* for utvikling av utvalgte områder

Styrke: Velegnet for eiendomsutvikling av særlige formål

Svakhet: Mindre egnet for spisset fokus mot maritim næringsutvikling og eiendomsdrift

Alt. 2: "Utviklings- og eiendomsmodell"

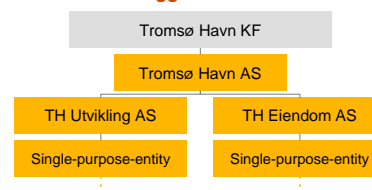


Alternativet innebærer et funksjonelt skille mellom eiendomsdrift og utviklingsoppgaver, både maritim næringsutvikling og eiendomsutvikling. Begge AS-ene har tilhørende *single-purpose-entities*

Styrke: Særskilt fokus på begge virksomhetsområdene som har behov for forretningsmessig utvikling og drift

Svakhet: Ingen skattefordel grunnet manglende konsernstruktur. Omfanget av utvikling og eiendomsdrift bør være av et visst omfang, med tydelige skiller for de ulike virksomhetsgrenene, for å rettferdiggjøre struktur

Alt. 3: "Mellomliggende AS"



"Mellomliggende AS" tilsvarer alternativ 2, men hvor det er etablert et AS mellom KF og utvikling og eiendomsdriftsselskapet, for samordning av skattepliktig overskudd og underskudd i datterselskapene.

Styrke: Som alt. 2, men med en skattefordel gjennom konsernstruktur (konsernbidrag)

Svakhet: Som alt. 2 (unntatt skattefordel), men med ett mer selskap å administrere

7

PwC anbefaler at valg av modell i størst mulig grad bør legge til rette for rendyrking av hhv. utvikling og drift av fast eiendom

Utvikling av fast eiendom og drift av fast eiendom bør ligge i ulike selskap

Vår gjennomgang har vist at følgende sentrale momenter er førende ved anbefaling av modell:

Det er et stort potensial i dagens eiendomsmasse

- En vesentlig del av eiendomsporteføljen har behov for å rendyrke drift
- En vesentlig del av eiendomsporteføljen har potensial for utvikling

Realisering av potensial vil kreve investeringer og nye rammebetingelser

- Det er behov for store investeringer knyttet til både drift og utvikling av eiendom
- Det er ulike behov for styresammensetning for hhv. drift og utvikling av eiendom
- Det kan være aktuelt med samarbeid gjennom felles eierskap
- Det bør legges til rette for investorer
- Drift av eiendom bør skje på forretningsmessige vilkår

En stegvis tilnærming er anbefalt

- Analyse av eiendomsmassen er påbegynt, men det er behov for ytterligere kartlegging tilknyttet behovet for forretningsmessig utvikling og drift, samt grad av havnevirksomhet
- For å redusere den økonomiske belastningen tilknyttet dokumentavgift anbefales det i første omgang å skille ut områdene med størst behov for forretningsmessig utvikling og drift

8

Områder med stort behov for forretningsmessig utvikling og drift bør organiseres ut i et konsern bestående av morselskap som eier aksjene i hhv. TH Eiendom AS og TH Utvikling AS

Modellen gir fleksibilitet

Modellen gir et funksjonelt skille mellom eiendomsdrift og utvikling som vil sikre fokus, forretningsmessig drift og rendyrking av de ulike virksomhetsområdene. Under TH Utvikling skilles prosjekt ut i single-purpose-selskap etter hvert som et prosjekt er modent. Under TH Eiendom AS kan ulike eiendommer skilles ut i egne AS.

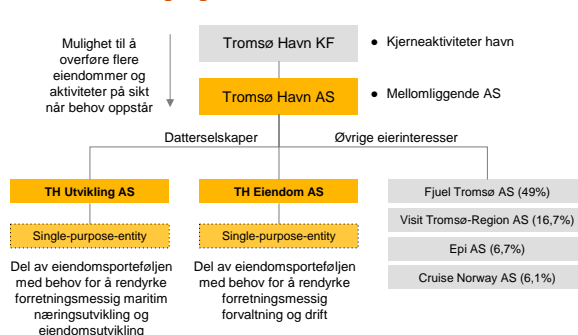
Maritim utvikling skal fortsatt ligge i KF, både fordi det ikke er ønskelig å utløse dokumentavgift på hele eiendomsmassen og fordi det i steg 1 er hensiktsmessig å fokusere på "næringsområdene". Majoriteten av de ansatte vil bli værende i KF for å videreføre kjerneaktiviteter for havnen, mens utvalgte ansatte med dedikert ansvar for eiendomsdrift og utvikling vil overføres til respektive datterselskaper.

Modellen legger til rette for investorer og partnerskap. Eiendom som ikke er "ferdig analysert" mtp eiendom/drift kan ligge i Tromsø Havn AS før det senere organiseres videre ned i konsernet.

Med denne strukturen vil Tromsø Havn oppnå:

- Forsterket fokus og profesjonalisering av hhv. utvikling og drift
- Å legge til rette for å ta ned umiddelbar likviditetsbelastning (dok. avgift) ved å ikke ta ut hele eiendomsmassen
- Mer fleksibilitet enn dagens organisering. Med fleksibilitet sikter vi til styring og kontroll, mulighet til å inngå partnerskap både finansielt og operasjonelt mtp. organisering og finansiering

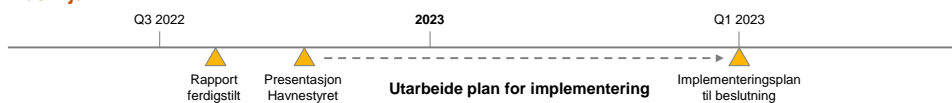
Foreslått fremtidig org.form



9

Forslag til neste steg

Tidslinje



Plan for eiendomsmassen: Eks. gjennomføre en grundig analyse av eiendommer, herunder potensial, behov for forretningsmessig utvikling og drift, samt fremtidig anvendelsesområde per eiendom.



Plan for organisasjon: Eks. utarbeide en behovsanalyse på bemanning og kapasitet. Det må gjennomføres en vurdering av hvordan selskapene skal bemannes opp – f.eks. kan dette være ved fast ansettelse eller prosjektstyrt ved f.eks. innleie eksternt eller innleie fra konsernet.



Utarbeide saksfremlegg for kommunestyret: Forslag til vedtak med et sammenfattet beslutningsunderlag basert på rapport "Vurdering av fremtidig organisasjonsform" og plan for implementering.



Alternativt - plan for transaksjon: Eks. vurdere hvordan selve transaksjonen skal finne sted. Med dette mener vi hvordan transaksjonen kan og bør gjennomføres. Dette kan f.eks. være salg, kapitalinskudd, eller eventuelt en kombinasjon (dette steget kan også gjennomføres etter beslutning).

10

pwc.no

© 2019 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of PwC. "PwC" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network. Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm's professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.

MØTEDATOER 2023

Saksbehandler: Tina Ringnes Hagen
Arkivsaksnr.: 22/207

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
42/22 Tromsø Havnestyre

Møtedato
16.12.2022

Forslag til møtedatoer for Tromsø havnestyre 2023:

1. Torsdag 26.01.2023 kl. 08:30
2. Torsdag 23.02.2023
3. Torsdag 30.03.2023
4. Torsdag 27.04.2023
5. Torsdag 25.05.2023
6. Torsdag 29.06.2023
7. Torsdag 31.08.2023
8. Torsdag 28.09.2023
9. Torsdag 26.10.2023
10. Torsdag 30.11.2023
11. Fredag 15.12.2023 kl. 16:00

Møtestart kl. 12:00

Innstilling:

Møtedatoer for Tromsø havnestyre 2023:

1. Torsdag 26.01.2023 kl. 08:30
2. Torsdag 23.02.2023
3. Torsdag 30.03.2023
4. Torsdag 27.04.2023
5. Torsdag 25.05.2023
6. Torsdag 29.06.2023
7. Torsdag 31.08.2023
8. Torsdag 28.09.2023
9. Torsdag 26.10.2023
10. Torsdag 30.11.2023
11. Fredag 15.12.2023 kl. 16:00

Møtestart kl. 12:00

Jørn-Even Hanssen
havnedirektør

VURDERING AV ULIKE SELSKAPSMODELLER TROMSØ HAVN

Saksbehandler: Jørn-Even Hanssen
Arkivsaksnr.: 21/284

Arkiv: 034

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
49/21	Tromsø Havnestyre	17.12.2021
40/22	Tromsø Havnestyre	24.11.2022
43/22	Tromsø Havnestyre	16.12.2022

Bakgrunn:**Bakgrunn**

Havnestyret besluttet i desember 2021 (sak 49/21, ESA-sak 21/284) å engasjere konsultentselskapet PWC til å utrede og anbefale fremtidig selskapsmodell for Tromsø Havn. Formålet var at organisasjonsmodellen i størst mulig grad skulle bidra til optimal ressursforvaltning, ivaretagelse av rettslige forpliktelser og til å realisere strategiplanen som i korthet er:

- Tilrettelegge for maritim næringsutvikling
- Være pådriver for det grønne maritime skiftet
- Være engasjert, endringsvillig og effektiv.

Tromsø kommune har, gjennom *Eierskapsmelding 2021 – del 2* (desember 2021 s. 69), slått fast at Tromsø kommune på sikt skal velge en selskapsform for Tromsø Havn som er mest hensiktsmessig ut fra selskapets formål og hvor en best kan realisere selskapets samfunnsansvar og resultatmål. Kommunen har spesifikt bedt om at det utredes hvorvidt den forretningsmessige havnevirksomheten skal skilles organisatorisk fra den allmenntilgittige og forvaltningsmessige delen. Rapporten fra PWC ble presentert for havnestyret 24 november og ettersendt dagen etter. Rapporten danner grunnlaget for en videre prosess for å beslutte fremtidig selskapsform.

Proessen og tidslinjen, som er skissert i dette saksfremlegget, legger opp til en beslutning i kommunestyret i august 2023.

Forutsetninger

Tromsø Havn er i dag organisert som et kommunalt foretak med enkelte datterselskaper organisert som aksjeselskaper. Eksempler er Breivika Utvikling AS (100%), TH Utvikling AS (100%) og Fjuel Tromsø AS (49 %). All erfaring tilsier at havnene stadig blir mer forretningsorienterte og at dagens organisasjonsform som kommunalt foretak (KF) ikke er den mest egnede selskapsformen for å realisere de strategiske ambisjonene nevnt ovenfor.

PWC har i sin utredning vurdert 4 faktorer som drivere for valg av fremtidig selskapsform:

- Virksomhetsstyring
- Økonomi
- Organisatoriske og
- Regulatoriske forhold.

Tromsø Havn KF har stor gjeld og samtidig et stort behov for videre investering av havneområdene. Alternative finansieringsmuligheter vil derfor være av stor viktighet når fremtidig organisasjonsform

skal besluttes. I tillegg til alternative finansieringsmuligheter, er økt fleksibilitet, enklere innkjøp, rendyrking av aktiviteter, næringsorientering av styre(r) og kortere beslutningsveier viktige faktorer for å realisere ambisjonene. Samtidig er det avgjørende at nødvendig styring og kontroll av havnas verdier sikres innenfor en forutsigbar kommunal styringsstruktur.

Ulike modeller utredet – en kombinasjon vurderes som best egnet for å realisere ambisjonene

Det finnes flere ulike typer selskapsorganisering for offentlig sektor (se bl.a. Tromsø kommunes eierskapsmelding Del 2 – 2021 s. 2). PWC har, ut fra selskapets beskaffenhet og de strategiske ambisjonene, gjort en sammenlignende vurdering av hensiktsmessigheten ved et KF på den ene siden og et AS på den andre.

KF har som hovedregel økonomiske fordeler gjennom skattefritak og lavere gjeldskostnader, men oppleves som mindre egnet for forretningsmessig utvikling og drift. Denne organisasjonsformen innehar ikke den samme grad av fleksibilitet som et aksjeselskap, og vurderes som mindre egnet til å ivareta EØS-avtalens regler om konkurranse på like vilkår.

AS har sine største fordeler med tanke på effektiv virksomhetsstyring. Dvs. enklere prosesser, kortere beslutningsveier og et mer forretningsorientert styre. Her vil det også være mulig å finne andre finansieringskilder enn i et KF, gjennom for eksempel eksterne partnerskap og lån i det ordinære markedet. Realisering av potensialet vil kreve investeringer og nye rammebetingelser (se rapporten s. 9). Et AS vurderes derfor som mer egnet ut fra fremtidig investeringsbehov og muligheter for tilgang på kapital og kompetanse. For eksempel igjennom daglig ledelse og styresammensetning. Dette kan best ivaretas gjennom rendyrking i ulike selskaper. AS kan imidlertid ikke gjennomføre myndighetspålagte oppgaver, og vil medføre økte kostnader gjennom skatt, dokumentavgift, samt økte gjelds- og transaksjonskostnader.

Kategori	Vekting	Vurderinger - KF	Score	Vurderinger - AS	Score
Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?	●●●●	(+) I praksis tett kobling mot politisk styring som ivaretar myndighetspålagte oppgaver til allmenntilgitt havneformål (-) Mindre egnet til forretningsmessig utvikling og drift	★☆☆	(+) Godt egnet til å ivareta strategi med forretningsorienterte mål, økt fleksibilitet, enklere prosesser, næringsorientering av styre og kortere beslutningsveier (-) Kan ikke gjennomføre myndighetspålagte oppgaver	★★★★
Hvilken org. form er best økonomisk egnet?	●●●●	(+) Som hovedregel skattefritak, og lavere gjeldskostnader (-) Ingen vesentlige	★★★★	(+) Nye finansieringskilder (-) Økte kostnader tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader	★★★
Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?	●●●●	(+) Ofte foretrukket av de ansatte (erfaring fra andre havner) (-) Mer krevende å rendyrke utvalgte virksomhetsområder	★★★	(+) Økt grad av selvstendighet, partnerskap, mulighetsrom mtp konsernstruktur og rendyrking av utvalgte virksomhetsområder og økt fleksibilitet tilknyttet finansiering (-) Svakere stillingsvern for de ansatte	★★★★
Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?	●●●●	(+) Hovedsakelig skattefri virksomhet, jf. skatteloven § 2-30, jf. § 2-5 (-) Konkurranse på like vilkår (EØS-avtalen)	★★★	(+) Konkurranse på like vilkår (EØS-avtalen) (-) Skatteplikt for inntekter knyttet til havneaktiviteter og andre aktiviteter	★★★★
Samlet vurdering av org. form		KF har en gunstig skatteposisjon, og i tillegg oppleves organisasjonsformen som tryggere for de ansatte KF som organisasjonsform er mindre egnet for forretningsmessig utvikling og drift, da den ikke innehar fleksibiliteten til et aksjeselskap. KF er også mindre egnet til å ivareta EØS-avtalens regler om konkurranse på like vilkår	☺	AS gir bedre mulighet til å utvikle og drifte havnen mer forretningsorientert, med økt sannsynlighet for å realisere mer maritim næringsutvikling i regionen, i tråd med virksomhetens strategi. AS vil imidlertid føre til økte kostnader tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader.	☺

Figur 1, se rapporten s.7.

PWC har gjennom sin utredning kommet frem til at en kombinasjon av KF og AS vil være best egnet til å realisere ambisjonene.

Gjennom etablering av en konsernstruktur (overordnet AS) under det kommunale foretaket, vil man ha muligheten til å utnytte fordelene med konsernbidrag. Rendyrking av henholdsvis underliggende selskap vil kunne øke vekstpotensialet. Anbefalingen er derfor at områder og eiendommer med stort potensial for forretningsmessig utvikling og drift, organiseres i underliggende AS'ene (jfr. modellen i rapportens side 10).

En forretningsmessig vurdering – hva med organisasjonen?

I PWC sin utredning ble organisatoriske forhold vurdert å ha mindre betydning for selve valget av modell. Likevel er dette en faktor som de ansatte naturlig nok er svært opptatt av. PWC har pekt på at evt. bemanningsbehov den foreslåtte strukturen må utredes nærmere. De ansatte vil i tråd med styrets ønsker bli invitert til å medvirke gjennom tillitsvalgtapparatet og dermed sikre en trygg og forutsigbar prosess for alle ansatte (se tidslinjen nedenfor).

Hvordan går vi videre fra anbefalinger til beslutning om fremtidig selskapsform?

Rapporten ble presentert av PWC i havnestyremøtet 24. november (sak 40/22). Administrasjonen ble da bedt om å komme tilbake til styret 16. desember med en tidslinje for evt. implementering av fremtidig organisasjonsform og når man vil belyse temaene som ble diskutert i styremøtet:

- Ytterligere fordeler og ulemper av «Modell 0» (eksisterende modell)
- Organisasjonsform og forholdet til klimarisiko
- Risiko knyttet til styring og kontroll med eiendommer og samfunnsmessige verdier ved overgang til anbefalt selskapsform
- Hvordan sikre involvering av de ansatte i prosessen
- Hvordan sikre kommunedirektørens involvering

Utgangspunktet for tidslinjen er at havnestyret skal behandle saken endelig på styremøtet i juni 2023.



Konklusjon

PWC har anbefalt at det forretningsmessige potensialet bedre kan realiseres gjennom en konsernmodell, men med et KF som morselskap. Det vil si at et mellomliggende AS opprettes under dagens KF. I tillegg opprettes nye, formålsbaserte aksjeselskaper basert på behov for kapital, rendyrke aktiviteter, oppnå nødvendig fleksibilitet og forretningsmessig vekst og utvikling. Denne prosessen anbefales gjennomført stegvis.

En slik organisatorisk endring vil kreve ytterligere utredning av en del spørsmål og forretningsmessige analyser av potensielle eiendommer og områder for utskillelse til aksjeselskap. Prosessen frem til beslutning vil måtte sikre at all nødvendig informasjon kommer på bordet, men også involvering og forankring både internt i Tromsø Havn og i kommuneorganisasjonen.

Forslaget til prosess viser hvordan dette kan gjennomføres i grove trekk. Administrasjonen foreslår at Havnestyret inviteres til et arbeidsmøte for å jobbe videre med saken i januar.

Vedlegg:

Rapporten «*Vurdering av fremtidig organisasjonsform*», PWC oktober 2022.

Innstilling:

1. Havnestyret tar rapporten *Vurdering av fremtidig organisasjonsform* (PWC oktober 2022) til orientering.
2. Havnestyret slutter seg til prosessen og den overordnede tidslinjen slik det fremkommer av saksframlegget. Styret ber om at tidspunkter for arbeidsmøter med havnestyret fastsettes så snart som mulig.

Jørn-Even Hanssen
havnedirektør

Vurdering av fremtidig organisasjonsform

Tromsø Havn
Oktober 2022



Tromsø Havn
v/Havnedirektør Jørn-Even Hanssen

25. oktober 2022

Vår referanse: Erik Krauss-Svensrud
Deres referanse: Jørn-Even Hanssen

Vurdering av fremtidig organisasjonsform

PwC har vært engasjert av Tromsø Havn for å gjennomføre en vurdering av fremtidig organisasjonsform for Tromsø Havn. Evalueringen har blitt gjennomført av et team bestående av Erik Krauss-Svensrud (prosjektleder), Agnetha Åsheim, Tor Bjarne Dahl, Eirik Bang Pedersen, Ola Lindberg, Morten Frustøl og Stian Ordahl. Agnetha Johansen Åsheim har vært ansvarlig partner i PwC for evalueringen og saksansvarlig advokat for Advokatfirmaet PwC AS.

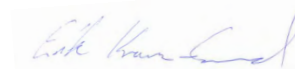
Vi vil benytte anledningen til å takke for et godt samarbeid i forbindelse med rapporten.

Med vennlig hilsen,



Agnetha Johansen Åsheim

Partner



Erik Krauss-Svensrud

Prosjektleder

Denne rapport er utarbeidet for Tromsø Havns interne bruk i forbindelse vurdering av fremtidens organisering av Tromsø Havn, i samsvar med engasjementsbrev datert 23.03.2022. Rapporten er utarbeidet av PwC.

Våre vurderinger bygger på faktainformasjon som Tromsø Havn har gjort tilgjengelig for oss, samt informasjon som har fremkommet i intervjuer med Tromsø Havns ansatte, andre havner og gjennom arbeidsmøter med ledergruppen og havnestyret. PwC har ikke foretatt noen selvstendig verifisering av informasjonen som har fremkommet, og vi innestår ikke for at den er fullstendig, korrekt og presis. PwC har ikke utført noen form for revisjon eller kontrollhandlinger av Tromsø Havns virksomhet og vi har heller ikke gjennomført en juridisk gjennomgang av Tromsø Havn KF sin virksomhet på generelt grunnlag. Vår rapport omfatter ikke en vurdering av skatte- og avgiftsmessige forhold knyttet til dagens drift i Tromsø Havn KF. Våre vurderinger knytter seg til forhold av betydning ved endring av organisasjonsform og PwC har derfor ikke redegjort generelt for alle rettslige forhold knyttet til endring av selskapsform. Rapporten inneholder materiale som er konfidensiell for Tromsø Havn og PwC.

Tromsø Havn har rett til å benytte informasjonen i denne rapporten i sin virksomhet, i samsvar med forretningsvilkårene som er vedlagt vårt engasjementsbrev. Rapporten og/eller informasjon fra rapporten skal ikke benyttes for andre formål eller distribueres til andre uten skriftlig samtykke fra PwC. PwC påtar seg ikke noe ansvar for tap som er lidt av Tromsø Havn eller andre som følge av at vår rapport eller utkast til rapport er distribuert, gjengitt eller på annen måte benyttet i strid med disse bestemmelsene eller engasjementsbrevet.

PwC beholder opphavsrett og alle andre immaterielle rettigheter til rapporten samt ideer, konsepter, modeller, informasjon og know-how som er utviklet i forbindelse med vårt arbeid.

Merk at vi anbefaler at det gjennomføres en nærmere analyse og konkret vurdering av hver eiendom iht til det som fremkommer av vår rapport før det treffes en beslutning om eventuell overføring av eiendom. Enhver handling som gjennomføres på bakgrunn av vår rapport foretas på eget ansvar.

Innhold

1

Oppsummering og anbefaling

side 5

2

Bakgrunn og mandat

side 12

3

Metode

side 15

4

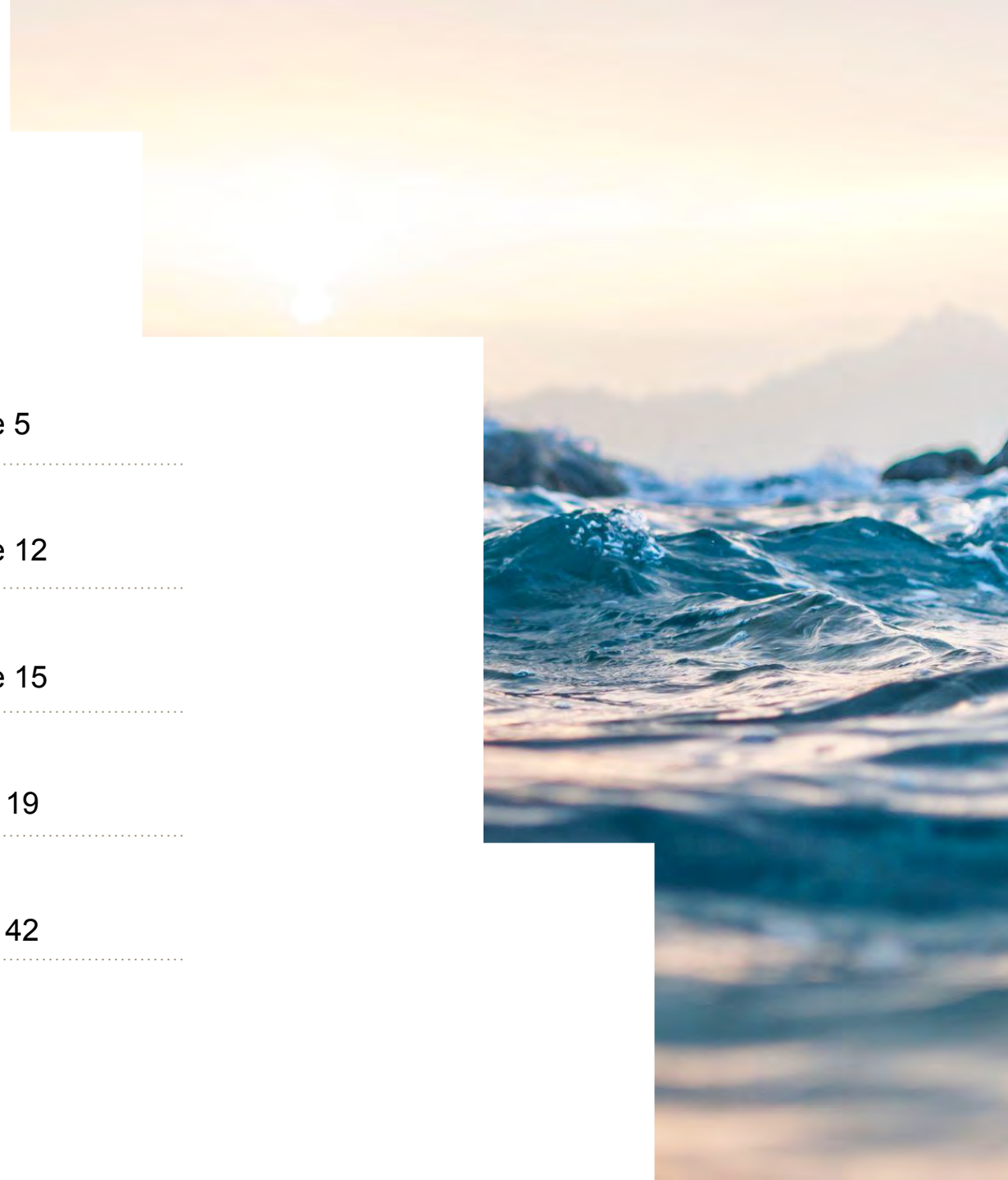
Strategisk analyse

side 19

5

Juridisk analyse

side 42



1. Oppsummering og anbefaling



Tromsø Havn har blitt mer forretningsorientert, og dagens org.form KF er ikke optimal mtp å realisere fremtidig potensial for både havnen og regional maritim næringsutvikling

Oppsummering

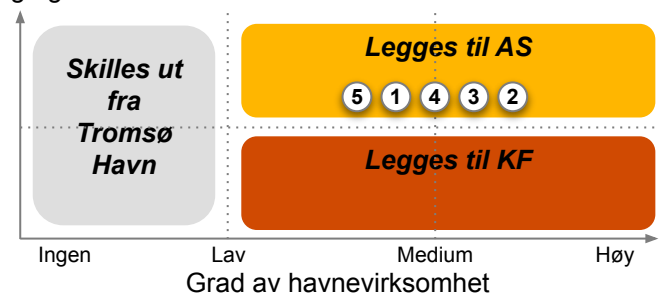
- Havnene, inkl. Tromsø Havn, blir mer forretningsorienterte; en utvikling som antas å forsterke seg fremover
- Tromsø Havn revurderer organisasjonsform for å finne hvilke form som er best egnet for å oppnå fremtidige mål
- Tromsø Havn, med et bredt virksomhetsområde fra myndighetspålagte oppgaver til å tilrettelegge for ny maritim næringsutvikling, har erfart at dagens org.form KF begrenser ønsket vekst – noe som er et strategisk mål
- Økt fleksibilitet, enklere innkjøpsprosesser, rendyrking av aktiviteter, næringsorientering av styre og kortere beslutningsveier er utvalgte egenskaper som vil øke realisasjon av fremtidig potensial; egenskaper hvor et AS er bedre egnet enn et KF
- En etablering av, og overføring av eiendom og aktiviteter til, et AS, vil innebære en fremtidig økonomisk merkostnad tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader; en videreføring av dagens modell unngår dette
- Fra et organisatorisk perspektiv vil en restrukturering kunne rendyrke og løfte utvalgte satsinger, mens erfaringer fra andre havner tilsier at KF som org.form er foretrukket av de ansatte
- Fra et regulatorisk perspektiv er det ingen forhold som er avgjørende for valg av organisering, men gitt EØS-avtalen om konkurranse på like vilkår vil AS være foretrukket
- Problemstillingen tilknyttet hvilken org.form som er best egnet blir derfor en optimalisering av hvilken struktur som er best egnet til å realisere fremtidig vekstpotensial til en lavest mulig kostnad, basert på a) behov for forretningsmessig utvikling og drift og b) grad av havnevirksomhet (ref. figur til høyre)

Aktuelle områder for AS-struktur

Områder med stort behov for forretningsmessig utvikling og drift bør legges til et AS, mens et KF bør velges der behovet er lavt. Innehar et område ingen til lite grad av havnevirksomhet, så bør dette skilles ut fra havnen. Eksempelvis har prosessen avdekket fem områder som kan være aktuelle for et AS¹:

- 1 Breivika Næring (bakareal)
- 2 Breivika Container
- 3 Prostneset Nord
- 4 Havneterminal
- 5 Grøtsund (ekskl. kai)

Behov for forretningsmessig utvikling og drift



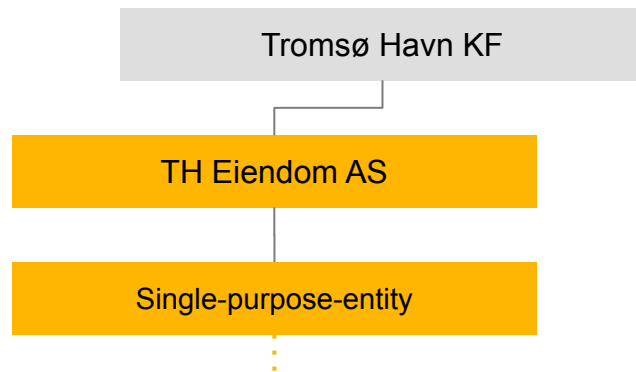
1. Merk at det bør gjennomføres egen utredninger per område før utskillelse fra KF. For plassering av områdene, se s. 41

En kombinasjon av KF og AS er best egnet til å realisere fremtidens behov for Tromsø Havn

Kategori	Vekting	Vurderinger - KF	Score	Vurderinger - AS	Score
Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?		(+) I praksis tett kobling mot politisk styring som ivaretar myndighetspålagte oppgaver til allmennyttige havneformål (-) Mindre egnet til forretningsmessig utvikling og drift		(+) Godt egnet til å iverksette strategi med forretningsorienterte mål, økt fleksibilitet, enklere prosesser, næringsorientering av styre og kortere beslutningsveier (-) Kan ikke gjennomføre myndighetspålagte oppgaver	
Hvilken org. form er best økonomisk egnet?		(+) Som hovedregel skattefritak, og lavere gjeldskostnader (-) Ingen vesentlige		(+) Nye finansieringskilder (-) Økte kostnader tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader	
Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?		(+) Ofte foretrukket av de ansatte (erfaring fra andre havner) (-) Mer krevende å rendyrke utvalgte virksomhetsområder		(+) Økt grad av selvstendighet, partnerskap, mulighetsrom mtp konsernstruktur og rendyrking av utvalgte virksomhetsområder og økt fleksibilitet tilknyttet finansiering (-) Svakere stillingsvern for de ansatte	
Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?		(+) Hovedsakelig skattefri virksomhet, jf. skatteloven § 2-30, jf. § 2-5 (-) Konkurransen på like vilkår (EØS-avtalen)		(+) Konkurransen på like vilkår (EØS-avtalen) (-) Skatteplikt for inntekter knyttet til havneaktiviteter og andre aktiviteter	
Samlet vurdering av org. form		KF har en gunstig skatteposisjon, og i tillegg oppleves organisasjonsformen som tryggere for de ansatte KF som organisasjonsform er mindre egnet for forretningsmessig utvikling og drift, da den ikke innehar fleksibiliteten til et aksjeselskap. KF er også mindre egnet til å ivareta EØS-avtalens regler om konkurranse på like vilkår		AS gir bedre mulighet til å utvikle og drifte havnen mer forretningsorientert, med økt sannsynlighet for å realisere mer maritim næringsutvikling i regionen, i tråd med virksomhetens strategi. AS vil imidlertid føre til økte kostnader tilknyttet skatt, gjeld, dokumentavgift og transaksjonskostnader.	

Følgende utvalgte modeller har vært vurdert som mest aktuelle for Tromsø Havn

Alt. 1: “Oslomodellen”

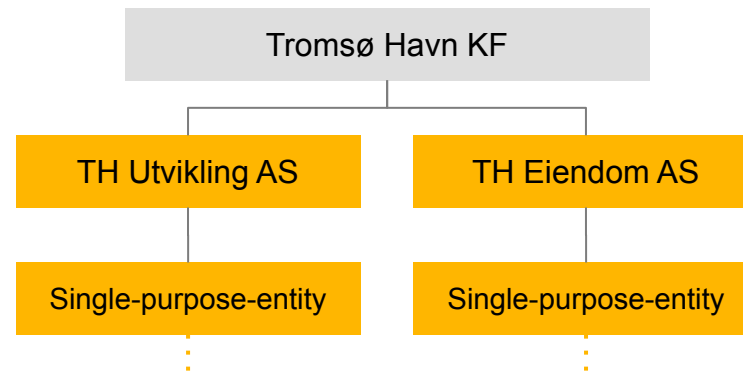


“Oslomodellen” er inspirert av Oslo Havns struktur med Hav Eiendom AS som havnas eiendomsselskap for områdeutvikling i Bjørvika, med tilhørende *single-purpose-entities* for utvikling av utvalgte områder

Styrke: Velegnet for eiendomsutvikling av særlige formål

Svakhet: Mindre egnet for spisset fokus mot maritim næringsutvikling og eiendomsdrift

Alt. 2: “Utviklings- og eiendomsmodell”

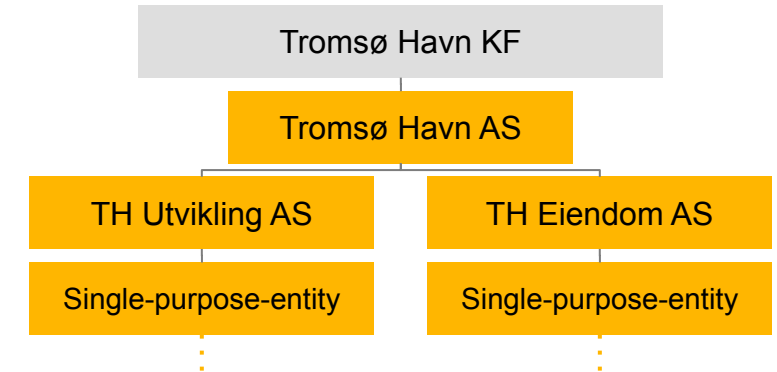


Alternativet innebærer et funksjonelt skille mellom eiendomsdrift og utviklingsoppgaver, både maritim næringsutvikling og eiendomsutvikling. Begge AS-ene har tilhørende *single-purpose-entities*

Styrke: Særskilt fokus på begge virksomhetsområdene som har behov for forretningsmessig utvikling og drift

Svakhet: Ingen skattefordel grunnet manglende konsernstruktur. Omfanget av utvikling og eiendomsdrift bør være av et visst omfang, med tydelige skiller for de ulike virksomhetsgrenene, for å rettferdiggjøre struktur

Alt. 3: “Mellomliggende AS”



“Mellomliggende AS” tilsvarer alternativ 2, men hvor det er etablert et AS mellom KF og utvikling og eiendomsdriftsselskapet, for samordning av skattepliktig overskudd og underskudd i datterselskapene.

Styrke: Som alt. 2, men med en skattefordel gjennom konsernstruktur (konsernbidrag)

Svakhet: Som alt. 2, men med ett mer selskap å administrere

PwC anbefaler at valg av modell i størst mulig grad bør legge til rette for rendyrking av hhv. utvikling og drift av fast eiendom

Utvikling av fast eiendom og drift av fast eiendom bør ligge i ulike selskap

Vår gjennomgang har vist at følgende sentrale momenter er førende ved anbefaling av modell:

Det er et stort potensial i dagens eiendomsmasse

- En vesentlig del av eiendomsporteføljen har behov for å rendyrke drift
- En vesentlig del av eiendomsporteføljen har potensial for utvikling

Realisering av potensial vil kreve investeringer og nye rammebetingelser

- Det er behov for store investeringer knyttet til både drift og utvikling av eiendom
- Det er ulike behov for styresammensetning for hhv. drift og utvikling av eiendom
- Det kan være aktuelt med samarbeid gjennom felles eierskap
- Det bør legges til rette for investorer
- Drift av eiendom bør skje på forretningsmessige vilkår

En stegvis tilnærming er anbefalt

- Analyse av eiendomsmassen er påbegynt, men det er behov for ytterligere kartlegging tilknyttet behovet for forretningsmessig utvikling og drift, samt grad av havnevirksomhet
- For å redusere den økonomiske belastningen tilknyttet dokumentavgift anbefales det i første omgang å skille ut områdene med størst behov for forretningsmessig utvikling og drift

Konsernbidrag

Konsernbidrag kan ytes mellom selskaper som tilhører samme konsern. Ved konsernbidrag kan selskapene som inngår i konsernet samordne skattepliktig overskudd og underskudd, ved at giverselskapet får inntektsfradrag i skattepliktig inntekt for et beløp som blir skattepliktig inntekt for mottaker. Vilkåret er at selskapene inngår i et konsern med en eierandel på >90%.

To AS eid av en kommune er ikke et konsern

Etter asl. § 1-3 første ledd utgjør et morselskap sammen med datterselskaper et konsern. To aksjeselskap hvor aksjene eies av en kommune er ikke et konsern. Tromsø Havn må etablere et mellomliggende aksjeselskap som holdingselskap dersom konsernbidrag skal kunne benyttes mellom eiendomsselskaper og driftsselskaper nede i strukturen.

Områder med stort behov for forretningsmessig utvikling og drift bør organiseres ut i et konsern bestående av morselskap som eier aksjene i hhv. TH Eiendom AS og TH Utvikling AS

Modellen gir fleksibilitet

Modellen gir et funksjonelt skille mellom eiendomsdrift og utvikling som vil sikre fokus, forretningsmessig drift og rendyrking av de ulike virksomhetsområdene. Under TH Utvikling skilles prosjekt ut i single-purpose-selskap etter hvert som et prosjekt er modent. Under TH Eiendom AS kan ulike eiendommer skilles ut i egne AS.

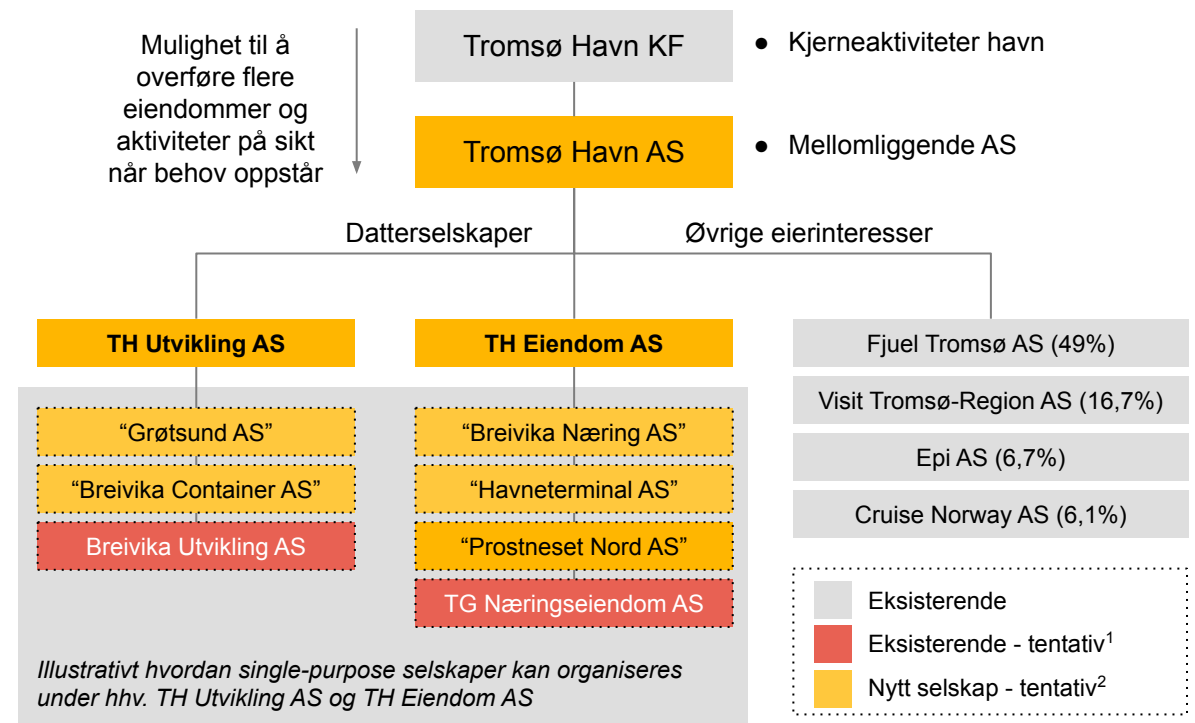
Maritim utvikling skal fortsatt ligge i KF, både fordi det ikke er ønskelig å utløse dokumentavgift på hele eiendomsmassen og fordi det i steg 1 er hensiktsmessig å fokusere på "næringsområdene". Majoriteten av de ansatte vil bli værende i KF for å videreføre kjerneaktiviteter for havnen, mens utvalgte ansatte med dedikert ansvar for eiendomsdrift og utvikling vil overføres til respektive datterselskaper.

Modellen legger til rette for investorer og partnerskap. Eiendom som ikke er "ferdig analysert" mtp eiendom/drift kan ligge i Tromsø Havn AS før det senere organiseres videre ned i konsernet.

Med denne strukturen vil Tromsø Havn oppnå:

- Forsterket fokus og profesjonalisering av hhv. utvikling og drift
- Å legge til rette for å ta ned umiddelbar likviditetsbelastning (dok. avgift) ved å ikke ta ut hele eiendomsmassen
- Mer fleksibilitet enn dagens organisering. Med fleksibilitet sikter vi til styring og kontroll, mulighet til å inngå partnerskap både finansielt og operasjonelt mtp. organisering og finansiering

Foreslått fremtidig org.form



1. Merk tentativ plassering da prosjektet ikke har gjennomført egne analyser for eksisterende datterselskaper, 2. Prosjektet foreslår egne vurderinger av eiendom og aktivitet før etablering før etablering av nye selskaper

Forslag til neste steg



Gjennomføre en grundig analyse av eiendommer, herunder potensial, behov for forretningsmessig utvikling og drift, samt fremtidig anvendelsesområde per eiendom.



Vurdere hvordan selve transaksjonen skal finne sted. Med dette mener vi hvordan transaksjonen kan og bør gjennomføres. Dette kan f.eks. være salg, kapitalinnskudd, eller eventuelt en kombinasjon.



Utarbeide en behovsanalyse på bemanning. Det må gjennomføres en vurdering av hvordan selskapene skal bemannes opp – f.eks. kan dette være ved fast ansettelse eller prosjektstyrt ved f.eks. innleie eksternt eller innleie fra konsernet.

2. Bakgrunn og mandat



Endringer i de eksterne omgivelsene gjør at Tromsø Havn må vurdere behovet for å tilpasse seg, og vurdere hvilken organisering som er best egnet for fremtiden

Bakgrunn

Tromsø Havn KF er en av Norges største fiskerihavner, en betydelig cruisehavn og sentralt logistikknutepunkt i arktiske strøk. Havna forvalter samtidig en betydelig eiendomsmasse, bestående av kontorer, næringsbygg, logistikkbygg, lagerbygg og store uteområder, i tillegg til kaianlegg. Havna er et kommunalt foretak, heleid av Tromsø kommune, og skal ivareta de administrative og forvaltningsmessige oppgavene som kommunen er tillagt etter Havne- og farvannsloven.

Havnene opplever at omgivelsene er i endring, og som følge av det må også havnene tilpasse seg en ny fremtid. I tillegg til teknologisk utvikling og grønt skifte, så er det særlig tre forhold som er relevante for Tromsø Havn å trekke frem:

- 1) Konkurransen på like vilkår
- 2) Endringer av havne- og farvannsloven fra 2020
- 3) Kommersiell vs. myndighetsoppgaver

Disse tre driverne legger føringer for hvordan Tromsø Havn bør organisere seg for i dag og i fremtiden.

Fra eierskapsmeldingen har man samtidig at Tromsø kommune på sikt skal velge en selskapsform for Tromsø Havn som er mest hensiktsmessig ut fra foretakets formål, og hvordan man best kan realisere foretakets samfunnsansvar og resultatmål. Det skal utredes hvorvidt den forretningsmessige havnevirksomheten skal skilles organisatorisk fra den allmenntilgjengelige og forvaltningsdelen av virksomheten.

Prosjektbeskrivelse og mandat

Prosjektet skal vurdere hvilken organisering som er best egnet for Tromsø Havn til å forvalte eksisterende og fremtidige ressurser, ivareta rettslige forpliktelser og oppnå strategiske mål.

Dette inkluderer, men begrenses ikke til, en vurdering av:

- Hvilken rolle og arbeidsoppgaver skal Tromsø Havn ivareta (jfr. vedtektene, selskapsstrategi og den til enhver tid gjeldende eierskapsstrategi)?
- Hvilken selskapsform/selskapsformer er best egnet for å sikre ovennevnte?
- Hvordan ivareta effektiv styring og sikre god kontroll på best mulig måte?
- Hvilke politiske, juridiske, arbeidsrettslige og kommersielle hensyn må ivaretas?
- Hvordan bør den eventuelle praktiske implementeringen foregå?



PwC har vurdert ulike organiseringer sin egnethet til å forvalte Tromsø Havns virksomhet og eiendeler, samtidig som å oppnå foretakets strategiske formål

Vår forståelse av oppdraget

Tromsø Havn KF (Tromsø Havn) ønsker å gjennomføre en vurdering av hvilken organisering som er best egnet for å forvalte eksisterende og fremtidige ressurser, ivareta rettslige forpliktelser og oppnå strategiske mål. Oppdraget reiser behov for juridisk, økonomisk og kommersiell kompetanse.

Tromsø Havn er i dag organisert som et kommunalt foretak, noe som betyr at det er en frittstående del av kommunens forvaltning, uten at det er et selvstendig rettssubjekt. I valget mellom andre organisasjonsformer, er det spesielt organisering som aksjeselskap som vil være det aktuelle alternativet i forhold til dagens struktur. Vår forståelse er derfor at det må utredes hvorvidt den optimale strukturen for Tromsø Havn er å fortsette i dagens foretaksform eller om hele eller deler av dagens virksomhet bør overdras til ett (aksjemodellen) eller flere aksjeselskap (konsernmodellen). Det overordnede vurderingstemaet vil følgelig være å vurdere ulike organiserings egnethet til å forvalte selskapets virksomhet og eiendeler, samtidig som man oppnår foretakets strategiske mål.

Vår tilnærming til oppdraget har vært gjennom fem faser, med mål om å utarbeide en rapport som fungerer som et beslutningsgrunnlag i forbindelse med valg av organisasjonsstruktur for fremtiden.



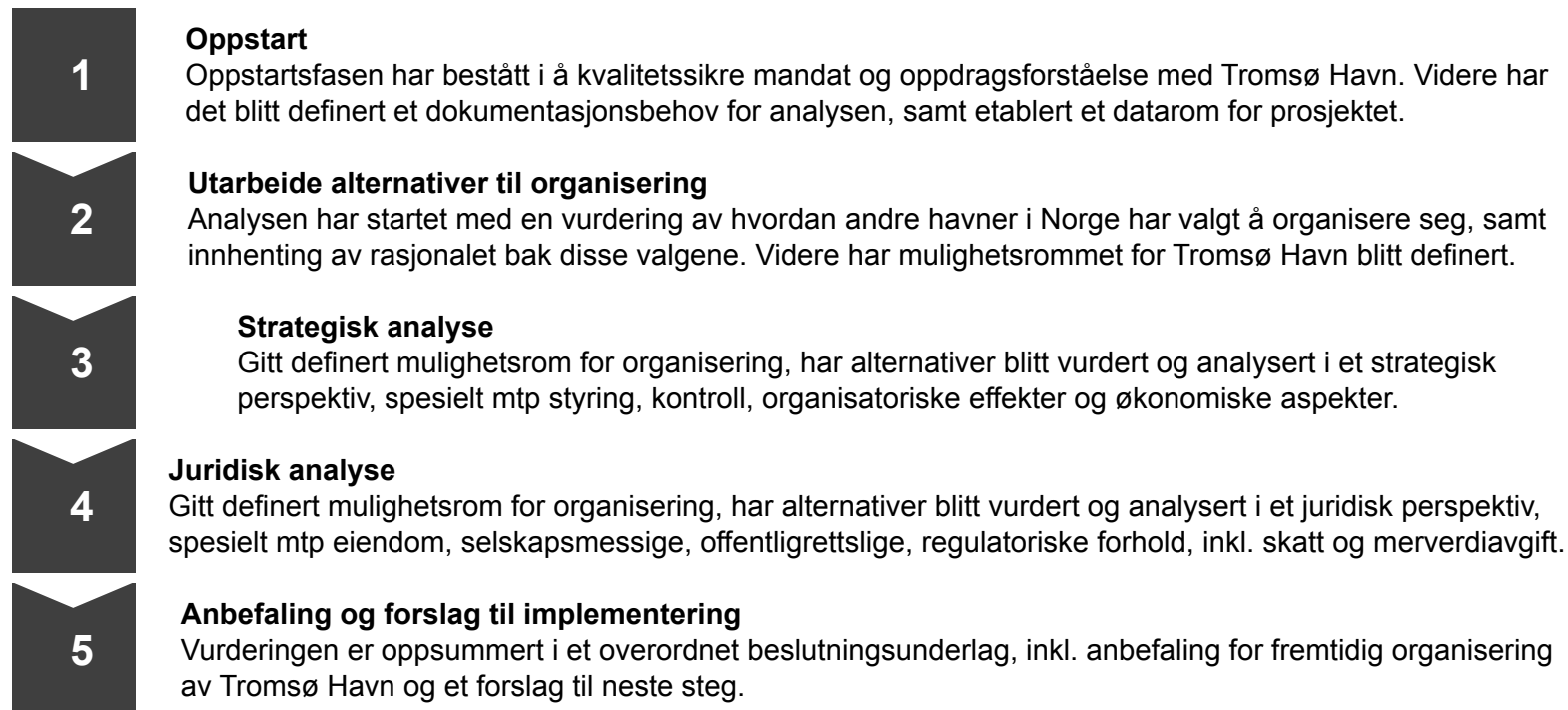
3. Methode



Vurdering av fremtidig organisasjonsform er resultatet av en 5-steps prosess, hvor både juridiske og strategiske analyser danner grunnlaget for PwCs anbefaling

Gjennomføringsplan

Vurderingen er gjennomført i fem faser, med oppstart 1. april 2022, og ferdigstillelse av rapport i oktober 2022.



Nærmere om datainnsamling

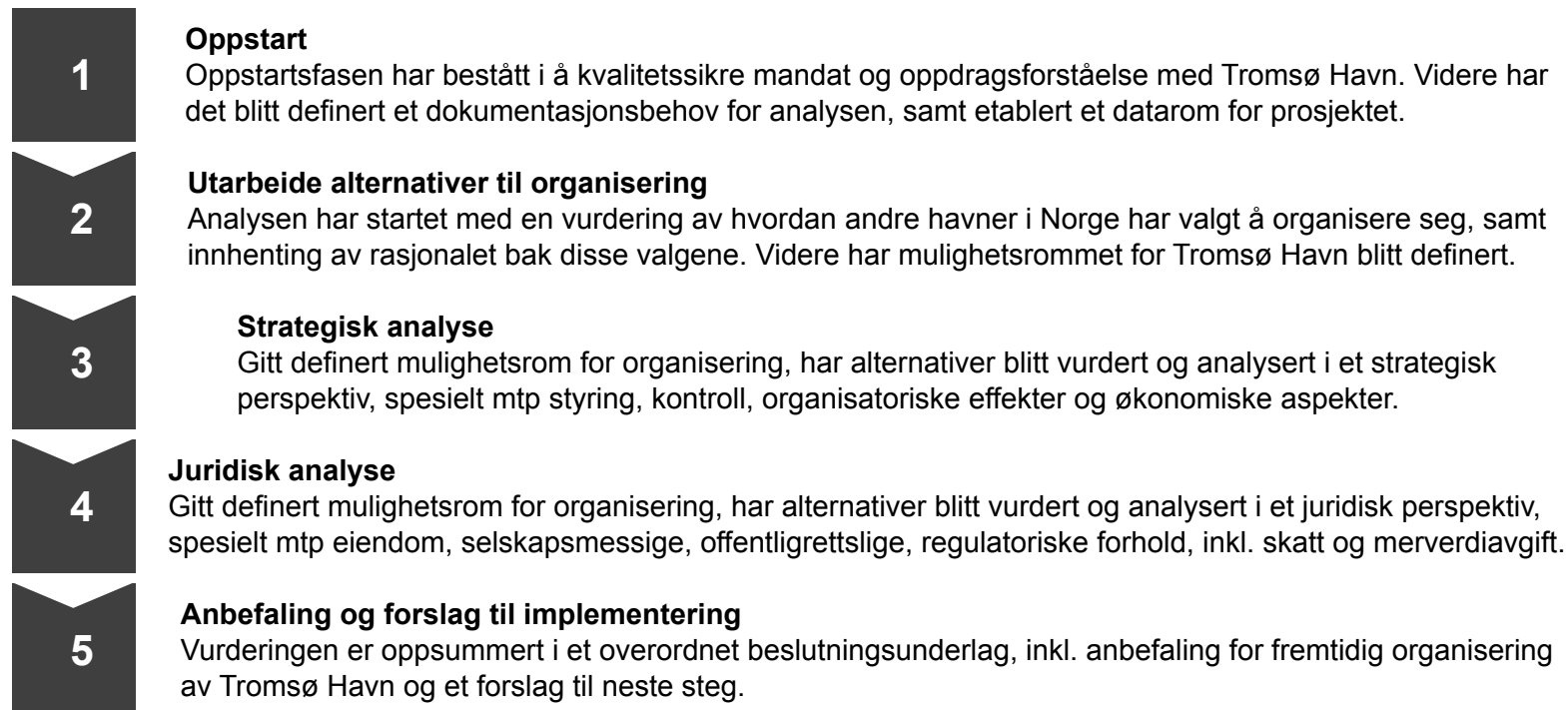
Prosjektet har benyttet seg av følgende underlag til sin vurdering:

- Diskusjon og orientering med ledergruppen til Tromsø Havn
- Intervjuer og dokumentasjon fra Karmsund-, Stavangerregionen-, Oslo-, Trondheim-, Kristiansand-, og Drammen Havn
- Vedtekter, strategisk styringsdokument, eierstrategi og tidligere rapporter / evalueringer
- Årsregnskap, oversikt eiendommer, grunnbok, leieavtaler, opsjonsavtaler, utbyggingsavtaler, styreinstruks
- Diskusjon med ledergruppen og Tromsø Havn og Havnestyret

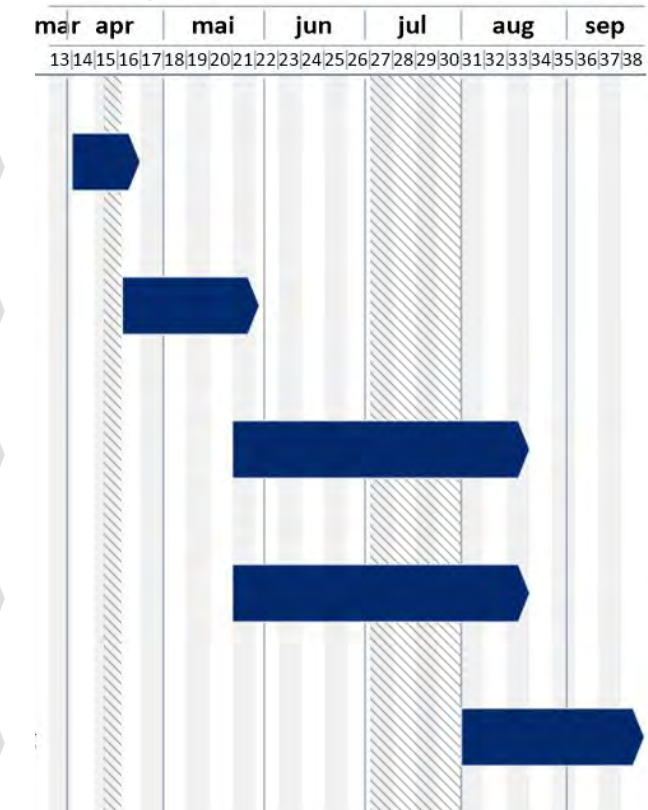
Vurdering av fremtidig organisasjonsform er resultatet av en 5-steps prosess, hvor både juridiske og strategiske analyser danner grunnlaget for PwCs anbefaling

Gjennomføringsplan

Vurderingen er gjennomført i fem faser, med oppstart 1. april 2022, og ferdigstillelse av rapport i oktober 2022.



Tidslinje



Metodisk er vurderingen gjennomført etter følgende struktur, som kan oppsummeres i en strategisk og juridisk analyse

Overordnet problemstilling

Kategorisering

Momenter til vurdering

Analyse



4. Strategisk analyse

Den strategiske analysen tar utgangspunkt i hvordan Tromsø Havn bør organisere seg for å best nå sine strategiske mål, innenfor de overordnede rammene de må forholde seg til

Vurdering av organisasjonsform fra et strategisk perspektiv

Til å vurdere hvilken organisering som er best egnet i et strategisk perspektiv, så bør organisasjonsformen sees i sammenheng med virksomhetsstyring generelt. Som figuren til høyre viser, så er det de overordnede rammene som setter premisene for de strategiske målene. Strategi og strategiske mål er igjen førende for organisasjonsform. Sagt på en annen måte, så skal dette kapitlet svare ut “hvordan bør Tromsø Havn organisere seg for å best nå sine strategiske mål, innenfor de overordnede rammene de må forholde seg til?”

1. De overordnede rammene for Tromsø Havn er:

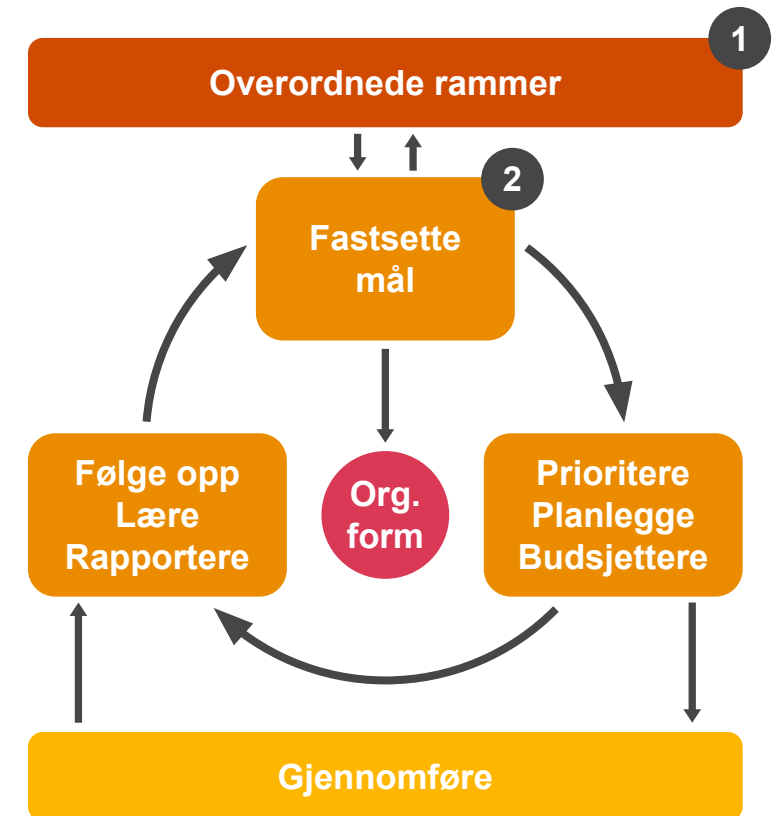
- Vedtekter
- Vedtak og retningslinjer fastsatt av Tromsø kommunestyre
- Myndighet og forvaltningsoppgaver etter havne- og farvannsloven, inkl. andre lover og forskrifter

2. Strategisk handlingsrom og mål er definert gjennom:

- Strategisk styringsdokument 2020–2032
- Eierstrategi / eiermelding

I det følgende vil dagens situasjon for Tromsø Havn bli gjennomgått – både overordnede rammeverk, strategiske føringer og dagens organisering. Så presenteres det en gjennomgang av et utvalg relevante havner, for å se hvilken organisasjonsform disse har valgt, og viktigere: rasjonalet for hvorfor disse havnene har valgt sin organisasjonsform. Avslutningvis vil den strategiske analysen nærmere vurdere tre dimensjoner, herunder hvordan ulike organisasjonsformer påvirker a) styring og kontroll; b) organisasjon og c) økonomi.

Org. form og virksomhetsstyring¹



1. Modifisert virksomhetsstyringsmodell fra DFØ (Direktoratet for forvaltning og økonomistyring)

Rammer og strategiske mål legger føringer for at TH kan, og bør, ta en mer fremoverlent rolle mtp havneutvikling, noe fremtidig organisasjonsform må ivareta



Tromsø Havn er organisert som et KF, har et datterselskap tilknyttet utvikling og salg av fast eiendom, og har for øvrig eierinteresser i fire selskaper tilknyttet havnedrift

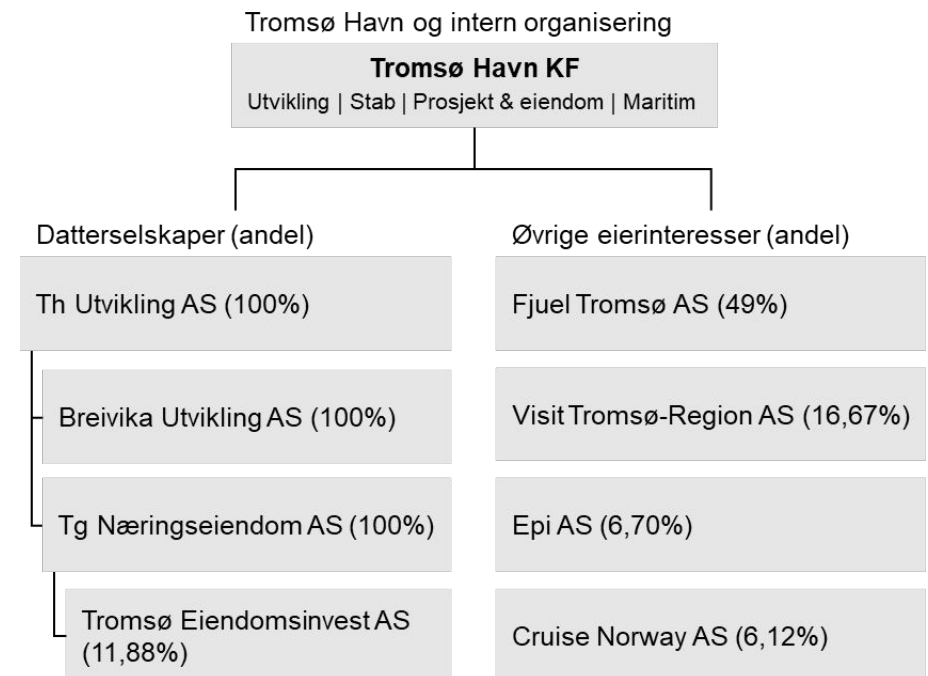
Beskrivelse av dagens organisering av Tromsø Havn

Tromsø Havn er organisert som et KF, og er Tromsø kommunes havnefaglige organ. Havnestyret representerer Tromsø Havn utad, og det er Tromsøs kommunestyre som oppnevner dette, og utpeker styrets leder og nestleder. Havnestyret består av syv medlemmer. Tromsø kommunestyre velger seks medlemmer med personlige varamedlemmer, hvorav ett medlem med vara skal være etter forslag fra Troms og Finnmark fylkeskommune. Et styremedlem, med varamedlem, skal velges av og blant de ansatte i Tromsø Havn KF. Tromsø Havn ledes av havnedirektør, og internt er de organisert gjennom avdelingene utvikling, stab, prosjekt og eiendom og maritim. Tromsø Havn hadde i 2021 en omsetning på 106,5 MNOK, og bestod av 27 årsverk.

Tromsø Havn eier datterselskapet Th Utvikling AS, som er et holdingselskap for Breivika Utvikling AS og Tg Næringseiendom AS. Breivika Utvikling AS utfører utvikling og salg av egen fast eiendom i Breivika. Tg Næringseiendom AS er deleier av Tromsø Eiendomsinvest AS, som eier 100% av Prostneset Utvikling AS som utfører utvikling og salg av egen fast eiendom. Tromsø Havns øvrige eierinteresser er:

- Fjuel Tromsø AS: Tilbyr bl.a. landstrøm til skip som gjester Tromsø. Et strategisk partnerskap med Troms Kraft, som eier resterende 51%.
- Visit Tromsø-Region AS: Destinasjonsselskap for over 200 foretak tilknyttet reiseliv i Tromsøregionen. Selskapet eies for øvrig av Tromsø Kommune og en rekke næringsaktører.
- Epi AS: Tilbyr miljøløsninger til internasjonale havner, en videreutvikling av verktøyet Environmental Port Index (EPI). Selskapet eies av en rekke havner, hvor Bergen havn AS er største eier.
- Cruise Norway AS: Et destinasjonsselskap som er eid av en rekke havner og kommuner.

Dagens organisering og eierstruktur



Oslo Havn er organisert som et kommunalt foretak, og har profesjonalisert eiendomsutvikling i HAV Eiendom, som igjen eier en rekke single purpose-selskaper

Bakgrunn og beskrivelse av dagens organisering av Oslo Havn

- Oslo Havn er organisert som et kommunalt foretak, og er underlagt byrådsavdeling for næring og eierskap i Oslo kommune
- Havnen er organisert i fire avdelinger: finans og organisasjon, eiendom, kommersiell og teknisk, i tillegg til to stabsfunksjoner under havnedirektøren: kommunikasjon og juridisk
- Tidligere stort fokus på byutvikling, senere år en dreining mot forretningsorientert havnedrift

Eier(e) og styret

- Styret består av medlemmer med politisk bakgrunn, men kan ikke være aktive politikere
- De har fjernet partitilhørighet i formalia rundt havnestyre for å unngå politiske særinteresser

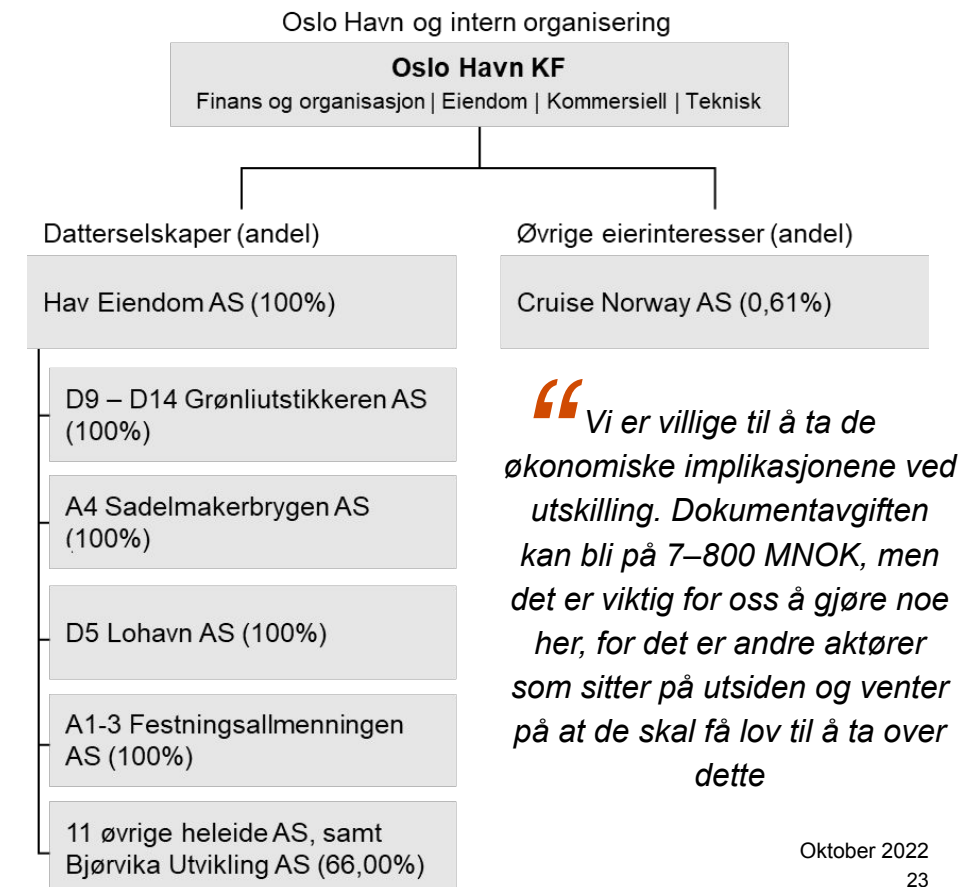
Plassering av eiendom

- HAV Eiendom er Oslo Havn KF sitt eget eiendomsselskap, og ble stiftet i 2003 for å utvikle eiendommer i Bjørvika når godsdelen av havna ble flyttet til sydhavna
- Selskapet er både områdeutvikler og eiendomsutvikler, og har 15 heleide datterselskap, der hvert av datterselskapene representerer et del av Oslo Havns totale havneområde. Havneselskapet er også deleier i datterselskapet Bjørvika Utvikling AS.
- Både selskap og styre er utviklet til å bli en "fullgod" eiendomsutvikler

Andre funn

- Den viktigste årsaken til at Oslo Havn ikke kunne realisert utvikling av eiendommene gjennom et KF, er konkurranse på like vilkår. Derfor har de et KF, med underliggende AS, som per definisjon er en forretningsvirksomhet.

Dagens organisering og eierstruktur



Drammen Havn er et interkommunalt selskap organisert som et organisasjonsledd i Drammen kommune, men vil fremover bli et AS inkl. et IKS for forvaltningsoppgaver

Bakgrunn og beskrivelse av dagens organisering av Drammen Havn

- Drammen Havn er en interkommunal havn organisert som et organisasjonsledd i Drammen kommune (også kjent som § 27-selskap)
- Tross selskapsform, så har havnen vært drevet veldig selvstendig og kommersielt
- Fremtidig modell er tiltent AS, inkl. et (lite) IKS som inneholder forvaltningsoppgavene
- Nesten utelukkende fokus på havnevirksomhet, og ikke eiendomsutvikling

Eier(e) og styret

- Havnen er eid av Drammen (64%), Lier (18%) og Asker (18%), og styret består av seks stk. som blir tilsatt av et havneråd bestående av ordførerne i de tre eierkommunene
- Tidligere politisk styre, men f.o.m. 2020 et næringsorientert styre; en svært positiv overgang

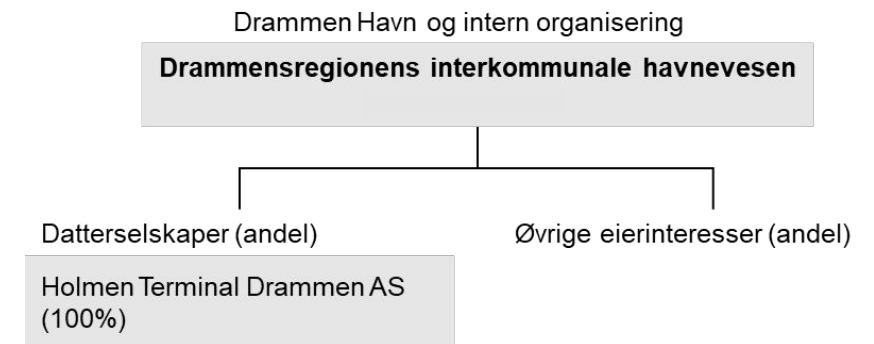
Plassering av eiendom

- Eier Holmen Terminal Drammen AS, som driver med utleie av egen eller leid fast eiendom
- Arealene leies av Drammen Eiendom gjennom 80 års avtaler, og både verdi og avtale følger med til nytt AS

Andre funn

- “Det vil bli utbytte fremover. Bare vi kommer oss igjennom de neste tre årene, så kan eierkommunene regne med utbytte”
- Den største utfordringen tilknyttet organisering er fordeling av verdier dersom eks. Asker skulle trukket seg ut av selskapet

Dagens organisering og eierstruktur



“

Det viktigste for oss er ikke om det er AS og IKS, det viktigste er hva som ligger i balansen, slik at vi kunne snu oss raskt rundt dersom det kommer et stort prosjekt, så må vi kunne snu oss raskt rundt

“

De ansatte vil helst være IKS eller KF. De føler at det er litt tryggere, for det er det de er vant til

Kristiansand Havn KF og Mandal Havn KF ble i 2020 restrukturert til et interkommunalt selskap (IKS), med Kristiansand (80%) og Lindesnes (20%) som eierkommuner

Bakgrunn og beskrivelse av dagens organisering av Kristiansand Havn

- Kristiansand Havn er organisert som et IKS, og både utvikling, drift og forvaltningsoppgaver ligger hovedsakelig i dette
- I KF-ene gjenstår det småbåt / gjestehavn (Lindesnes) og utleie av parkeringsplasser (Kristiansand)
- Hovedfokus på maritim aktivitet – eiendomsforvaltning er også rettet mot maritim aktivitet

Eier(e) og styret

- Kristiansand kommune og Lindesnes kommune eier henholdsvis 80% og 20%
- Styret består av ni styremedlemmer, hvorav syv stk. velges av representantskapet (bestående av kommunenes ordførere), og er fullt og helt politisk sammensatt.
- Ønske om næringsorientering av styret i fremtiden, men politisk styre er valgt i overgangen fra KF til IKS, og politisk erfaring blir uansett sett på som en styrke i styrearbeidet

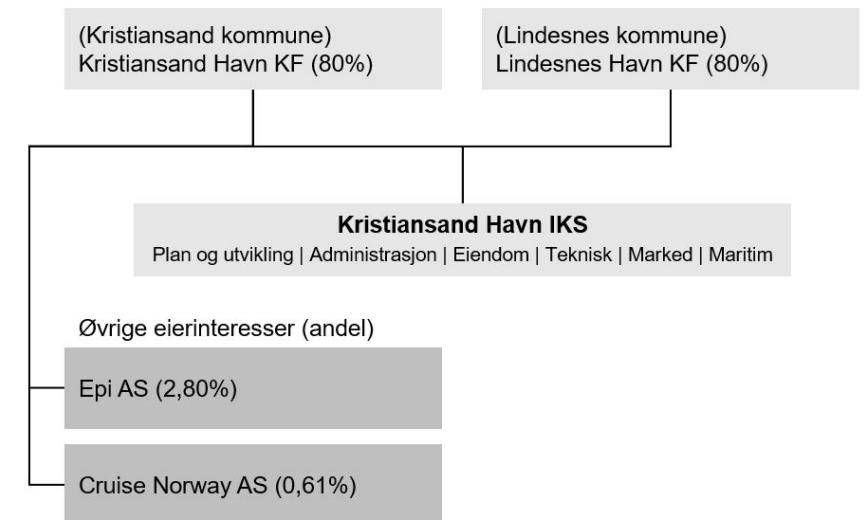
Plassering av eiendom

- All eiendom tilhørende de to havnene ble liggende igjen i de to kommunene ved sammenslåingen, etter ønske om kommunalt eierskap av eiendommene. Hjemmelshaver vil fortsatt være kommunene / KF-ene, men IKS-et vil være forvalter av eiendommene.

Andre funn

- Det er viktig å utvikle en helhetlig investeringsplan, som også ivaretar lovgrunnlaget, nå som utbyttepresset er sterkere og en av to kommuner ønsker å ta ut utbytte fra havna
- Kystverkets økte ansvar for farleden har ikke hatt betydning for havna

Dagens organisering og eierstruktur



“ Når havner blir mer konkurranseutsatt, så dukker det opp problemstillinger som vil være enklere å håndtere i et AS enn i et IKS. Det har bl.a. med internasjonale sammenhenger å gjøre. Kan nok medføre at man i fremtiden ender opp i et AS.

Trondheim Havn IKS besitter mye eiendom, har skilt ut deler av dette til byutvikling, og tror (på sikt) på en fremtid som AS

Bakgrunn og beskrivelse av dagens organisering av Trondheim Havn

- Organisert som et IKS, og drifter og forvalter havneområder på vegne av 13 eierkommuner
- Deltakerkommunenes eierandeler i selskapet er basert på verdsettelse av tingsinnskudd
- De har jobbet mye med ny organisasjonsutvikling siste periode

Eier(e) og styret

- Havnestyret blir valgt ut av et representantskap bestående av én representant fra alle eierkommunene, med unntak av Trondheim kommune som har åtte representanter
- Havnestyret består av seks individer fra næringslivet, samt to ansattrepresentanter
- IKS-et fungerer som en beskyttende struktur mtp utbytte, da alle eierkommunene kan legge ned veto mot eks. utbyttebeslutninger

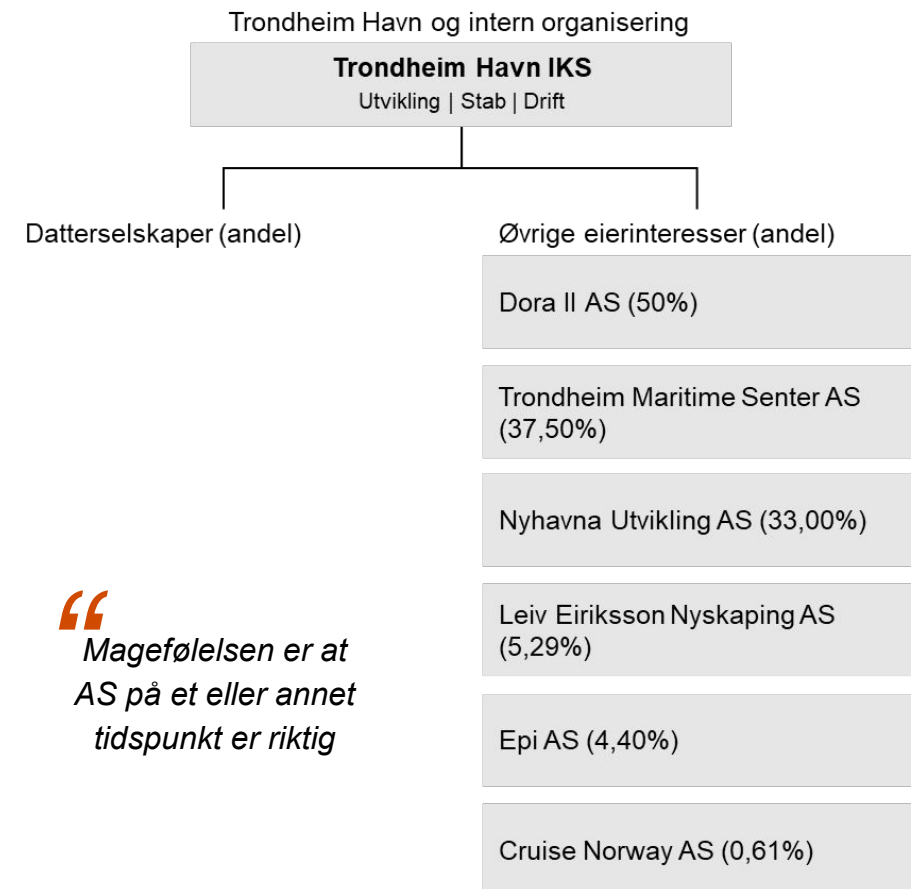
Plassering av eiendom

- 50–60% av inntektene til Trondheim Havn kommer fra eiendom (80 bygg og 120 000 m²)
- Plassert i IKS, men har nylig skilt ut et stort areal i et eget selskap (Nyhavna Utvikling AS) som er fisjonert med eiendom fra Trondheim kommune med formål om byutvikling

Andre funn

- Ønsker ikke at det skal tas ut utbytte i en 10–15 års periode, for å realisere strategiplanen
- Ser for seg at de blir et AS, på sikt, for å imøtekomme EU og konkurranse på vilkår (som de antar blir et krav, såfremt man driver økonomisk virksomhet), og et IKS for forvaltningsoppgaver
- Trondheim kommune skiller ut sine økonomiske virksomheter som AS-er (eks. parkering)

Dagens organisering og eierstruktur



“
Magesfølelsen er at
AS på et eller annet
tidspunkt er riktig

Karmsund Havn er organisert som et interkommunalt selskap, og har to heleide datterselskap, samt fem øvrige eierinteresser

Bakgrunn og beskrivelse av dagens organisering av Karmsund Havn

- Karmsund Havn er organisert som et interkommunalt selskap
- Intern organisering i kommersiell, økonomi, maritim, teknisk og HR- og kommunikasjon

Eier(e) og styret

- Havna eies av kommunene Karmøy, Haugesund, Bømlo, Tysvær, Sveio og Bokn, der Karmøy og Haugesund har de største eierpostene (38,46 % hver)
- Det øverste styrende organet i havnen er selskapets representantskap, som består av seks medlemmer, der hver eierkommune oppnevner ett medlem og varamedlem til rådet
- Det er et næringsorientert havnestyre, bestående av fem medlemmer og tre varamedlemmer, som blir tilsatt av representantskapet, i tråd med kriterier fastlagt i eierstrategien

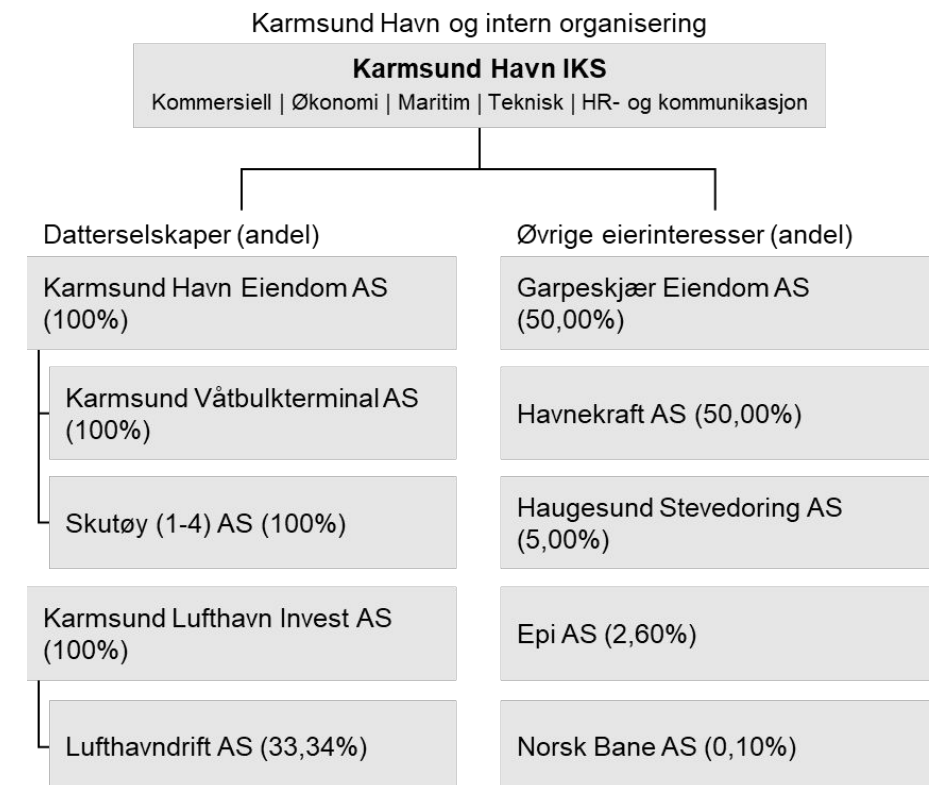
Plassering av eiendom

- Eiendommene er plassert i IKS-et, men de har et datterselskap som utvikler eiendommene
- Dersom det er store fordeler ved AS, så vil havna ta kostnaden med dokumentavgift og økt rentebelastning ved flytting av eiendomsmasse fra IKS til AS

Andre funn

- Ønsker å gå over i et AS, da de ser at aksjeselskapsform kan komme til å være en mer egnet form å organisere havn på fremover (ny havnelov med inspirasjon fra aksjeloven)

Dagens organisering og eierstruktur



Stavangerregionen Havn er organisert som et interkommunalt selskap, og drives etter en konsernmodell med drift og forvaltning i to ulike AS

Bakgrunn og beskrivelse av dagens organisering av Stavangerregionen Havn

- Stavangerregionen Havn er organisert som et interkommunalt selskap
- Havneselskapet har en konsernmodell, der forvaltning og drift er skilt ut i to ulike selskaper, henholdsvis Srh Eiendom Holding AS og Stavangerregionen Havnedrift AS (SRHD)

Eier(e) og styret

- Havna eies av kommunene Stavanger (81,88%), Sola (16,75%) og Randaberg (1,36%)
- Havneledelsen er plassert i det interkommunale selskapet, men de operative ansatte er ansatt i henholdsvis eiendoms- og driftsselskapet (herunder også daglig ledere)
- Styret består av syv medlemmer, som velges av et representantskap. De har vurdert næringslivsrepresentanter i forbindelse med ny selskapsavtale.

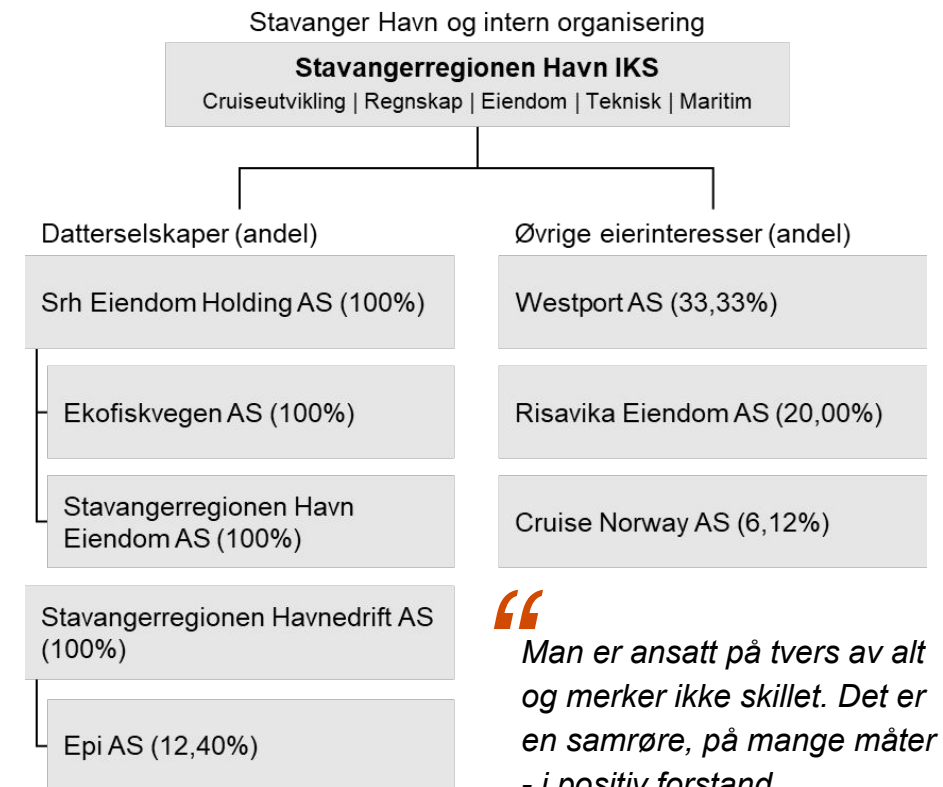
Plassering av eiendom

- Morselskapet Stavangerregionen Havn IKS ivaretar de strategiske og forvaltningmessige oppgavene knyttet til havnen, og står også som eier av konsernets kaier og eiendommer, som leies ut til det heleide datterselskapet SRHD

Andre funn

- Ser ikke oppsiden med AS, og tror eks. ikke at utvikling går så mye raskere bare fordi man har skiftet org. form
- Hvis det viser seg å bli utfordringer med ESA og konkurranse på like vilkår, så kan man agere da. I mellomtiden bør havnene fokusere på å drive havn, og ikke omstrukturere.

Dagens organisering og eierstruktur



AS er mest utbredt organisasjonsform for havner i Norge, men blant de største havnene er KF og IKS de vanligste organisasjonsformene

Organisasjonsform alle selskap som driver med drift av havne- og kaianlegg¹



Organisasjonsform alle medlemmer av Norske Havner^{1,2}



Fra et virksomhetsstyringsperspektiv skal Tromsø Havn ivareta mange oppgaver, og strategien sier at havna skal søke vekst og lønnsomhet – noe et AS er best egnet for

Kategorisering

Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?

Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?

Hvilken org. form er best økonomisk egnet?

Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?

Overordnede rammer

Formålet, som definert gjennom vedtektene, er at Tromsø Havn:

- er Tromsø kommunes havnefaglige organ og skal tilrettelegge for sikker, bærekraftig og konkurransedyktig sjøtransport samt utøve den **myndighet og de forvaltningsoppgaver** som er tillagt kommunen etter havne- og farvannsloven.
- skal sikre en fremtidsrettet og **effektiv havnedrift** og tilrettelegge for maritim **nærings- og eiendomsutvikling**.
- kan delta på eiersiden i og samarbeide med andre virksomheter når dette tjener selskapets formål.
- skal aktivt bidra til det maritime grønne skiftet i nord.

Strategi og styring

Strategisk styringsdokument 2020–2032 er sentrert rundt tre satsingsområder, hvorav to kan defineres som forretningsorienterte, med tydelige **mål tilknyttet lønnsomhet og vekst**.

Tilrettelegge for maritim næringsutvikling

- Økt årlig brutto omsetning
- Styrke den maritime næringsklyngen
- Sikre arealreserver for fremtidig vekst

Være engasjert, endringsvillig og effektiv

- Totalrentabilitet på 5%

Erfaringer fra de andre havnene viser at styrene får en større næringslivsorientering enn tidligere.

Utvikling, drift og forvaltning

Prosjektet har p.t. avdekket følgende fordeler med AS og KF:

Fordel AS

- Mulighet for å rendyrke ulike virksomhetsområder/aktiviteter med tydelig skille mellom politikk og forretning
- Enklere “tilrettelegge for maritim næringsutvikling” gjennom økt fleksibilitet, eks. mulighet for partnerskap og finansiering

Fordel KF

- Oversiktlig modell, hvor alt går gjennom ledergruppen
- Mer hensiktsmessig dersom hensynet til forretningsmessig drift og eventuelt økonomisk avkastning er mindre fremtredende

AS skal i utgangspunktet gi en større grad av selvstendighet enn et KF, men valg av organisasjonsform har imidlertid i seg selv liten betydning for hvor sterk styring kommunen kan ha

Økende grad av selvstendighet

Den vesentligste forskjellen mellom et KF og et AS er at kommunen i et KF hefter ubegrenset for selskapets forpliktelser og bare kommune kan være eier, mens eierne i et AS kun hefter for innskutt aksjekapital. Det eksisterer ikke begrensninger knyttet til hvem som kan være eiere i et AS.

For havneselskaper er det også den forskjell at myndighetsutøvelsen etter havne- og farvannsloven kan delegeres til et KF, men ikke til et AS.

Styring og kontroll av et selskap må følge den til enhver tid gjeldende selskapslovgivning. Det vil si at kommunenes styring av selskapet må utføres i og/eller via selskapets eierorgan. Det understrekes imidlertid at kommunestyret har det overordnede ansvaret for hele kommunens virksomhet, også den virksomheter som drives i kommunalt eide aksjeselskaper.

Det rettslige rammeverk tilsier i utgangspunktet at et AS har større grad av selvstendighet enn et KF. Se KS' figur «Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll KS» til høyre.

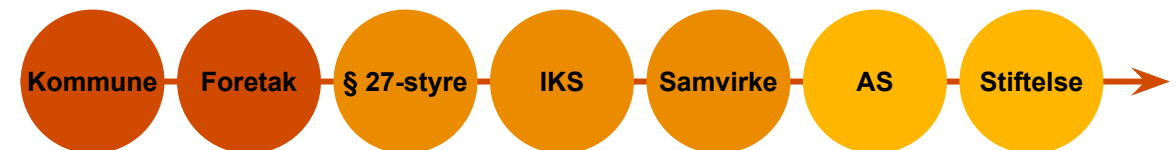
De ulike samarbeidsmodellene/selskapsformene gir ulikt rom for styring for de folkevalgte organene, og jo mer selvstendig et samarbeid kan opptre, dess mer indirekte er den folkevalgte styringen og kontrollen.

Valg av organisasjonsform har imidlertid etter vår vurdering i seg selv liten betydning for hvor sterk styring kommunene/eierne kan ha. Det er ikke nødvendigvis slik at AS innebærer at kommunene gir fra seg mer (politisk) kontroll enn ved KF.

Eierne kan styre selskapet gjennom generalforsamlingen, styreinstruks, vedtektene, vilkår for støtte, kontraktsforhold og i egenskap av offentlig myndighet. I tillegg vil man gjennom utforming av vedtekter og aksjonæravtale kunne regulere forhold til hvilken beslutningsmyndighet og hvor frittstående det er ønskelig at selskapet skal være.

I utgangspunktet kan vi ikke se at markedsmessige forhold har stor betydning for valg av organisasjonsform. Det kan imidlertid være at næringslivet vil oppfatte det som en fordel å forholde seg til et selskap som er organisert på samme måte som de fleste andre aktører de forholder seg til, det vil si AS. I tillegg vil AS være mer fleksibelt og kommersielt fordelaktig dersom det er tale om selskaper med delt eierskap mellom offentlig og private aktører.

Eierstyring, selskapsledelse og kontroll¹



Økende grad av selvstendighet

1. KS. (2020). *Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll*. Fremtidens organisering av Tromsø Havn
PwC

En restrukturering kan løfte utvalgte satsinger; de ansatte kan vise motstand tross at rettigheter og plikter består, mens samarbeid med næringsliv kan styrkes gjennom AS

Kategorisering

Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?

Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?

Hvilken org. form er best økonomisk egnet?

Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?

Organisasjon

Erfaringer tilsier at en evt. konsernstruktur nødvendigvis ikke vil påvirke organisasjonen nevneverdig gjennom at de organisatoriske skillene ikke merkes for de ansatte.

Samtidig oppleves dagens organisering som både enhetlig og enkel å forholde seg til.

En restrukturering vil kunne gi positive påvirkninger mtp å:

- Rendyrke ulike aktiviteter/virksomheter med tilhørende utvikling av områder
- Samle og øke kapasitet og kraft ved fremtidige forretningsorienterte satsinger

Ansatte

Ved en virksomhetsoverdragelse er utgangspunktet at tidligere arbeidsgivers rettigheter og plikter overfor arbeidstaker videreføres til nye arbeidsgiver

- Det vil si at lønn, arbeidstid og ferierettigheter, videreføres
- Arbeidstaker kan motsette seg overføringen til AS (reservasjonsrett). Virksomhetsoverdragelsen gir ikke grunn for oppsigelse dersom arbeidstaker benytter reservasjonsretten.
- Det bør utarbeides en plan overfor den ansatte så snart som mulig etter at en eventuell virksomhetsoverdragelse besluttes

Erfaringer fra andre havner viser til at ansatte kan vise motstand grunnet tryggheten i et KF.

Samarbeid

I følge formålet kan Tromsø Havn delta på eiersiden i og samarbeide med andre virksomheter når dette tjener selskapets formål

- Næringslivet kan oppfatte AS som fordelaktig mtp samarbeid
- Eks. utvikling av Grøtsund kan være et egnet case for et AS

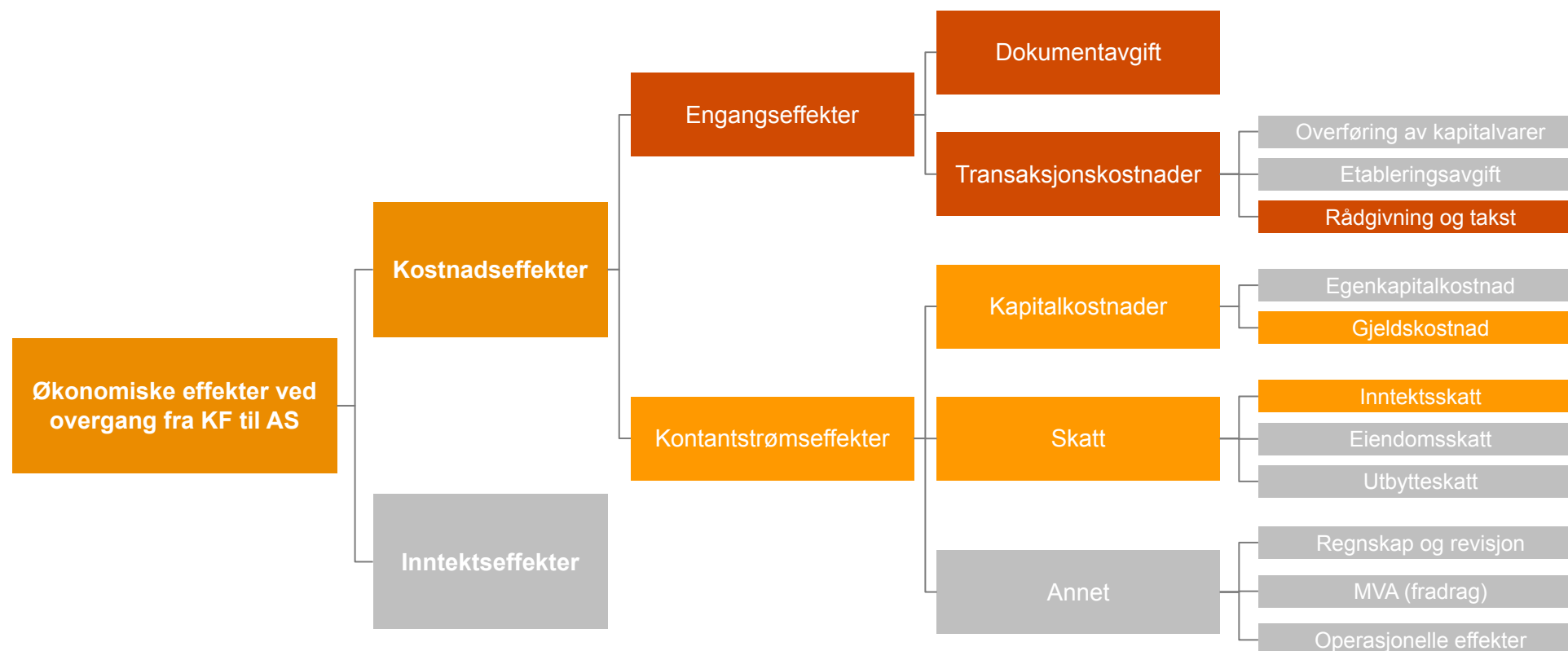
En restrukturering vil kunne gi positive påvirkninger mtp å:

- Inngå partnerskap
- Økt mulighetsrom tilknyttet finansiering

Modell for hvordan beregne økonomiske konsekvenser av at ressurser, aktiviteter og eiendeler overføres fra KF til AS

- Kun effekter definert av farger er beregnet

Logisk fremstilling av økonomiske effekter



Kommentar

- Beregning av økonomiske konsekvenser består av effekter merket med farge
- Bokser merket i grått er ikke hensyntatt i våre beregninger, da disse effektene enten er marginale i størrelse eller er svært krevende / umulig å kvantifisere
- Eks. er det underliggende at reorganisering til AS vil kunne realisere vekst og økte inntekter, men kvantifisering av dette er svært krevende / umulig

Den økonomiske modellen er ment til å illustrere de mulige økonomiske konsekvensene av en evt. overgang fra KF til AS, og inneholder en rekke forutsetninger

Forutsetninger som ligger til grunn for beregning av ulike økonomiske effekter

Dokumentavgift	<ul style="list-style-type: none"> (+) Dokumentavgift utgjør 2,5% av markedsverdi Anslag på markedsverdi er gjort av Tromsø Havn, med utgangspunkt i antall kvm. bygg eller løpemeter kai, og dertil hørende estimer på enhetspriser. Estimer på markedsverdi er kryssjekket mot tidligere vurderinger av markedsverdien på eiendomsmassen, for å sikre pålitelighet.
Rådgivning og takst: Hvor store vil transaksjonskostnadene ved overgang fra KF til AS være (ivaretatt single-purpose entities)	<ul style="list-style-type: none"> (+) En fast sum per transaksjonskostnad eller en promillesats av markedsverdi som overføres Det er her lagt til grunn 1–5 MNOK per transaksjon Modellen gir mulighet til å simulere en overgang av områdene Breivika, sentrum og Grøtsund, men ikke eiendommer enkeltvis – transaksjonskostnader vil kun omfatte én transaksjon per område i modellen.
Gjeldskostnad: Hva er nåverdien av rentedifferansen mellom KF og AS?	<ul style="list-style-type: none"> (+) Nåverdiberegning av rentedifferanse på restlån på som overføres til AS Basert på tidligere rapporter, samt innhenting av tilbud fra markedet (+0,25–1,5 p.p.), forutsettes det her et påslag på 1 prosentpoeng på dagens rente ved overgang til AS Det antas at ingen lån refinansieres, at det ikke tas opp nye lån, og at alle lån derfor vil være nedbetalt i løpet av 40 år
Inntektsskatt	<ul style="list-style-type: none"> (+) Nåverdi av inntektsskatt på skattemessig resultat (22 %) Antar at vekst i inntekter og kostnader nuller hverandre ut, og at EBITDA derfor er konstant Saldoavskrivninger og økt rentekostnad har en årlig 22 % skatteeffekt (reduksjon av betalbar skatt)

Øvrige forutsetninger

Avkastningskrav

- For nåverdiberegninger er det lagt til grunn et avkastningskrav på 5 %, i tråd med kommunens eierskapsmelding

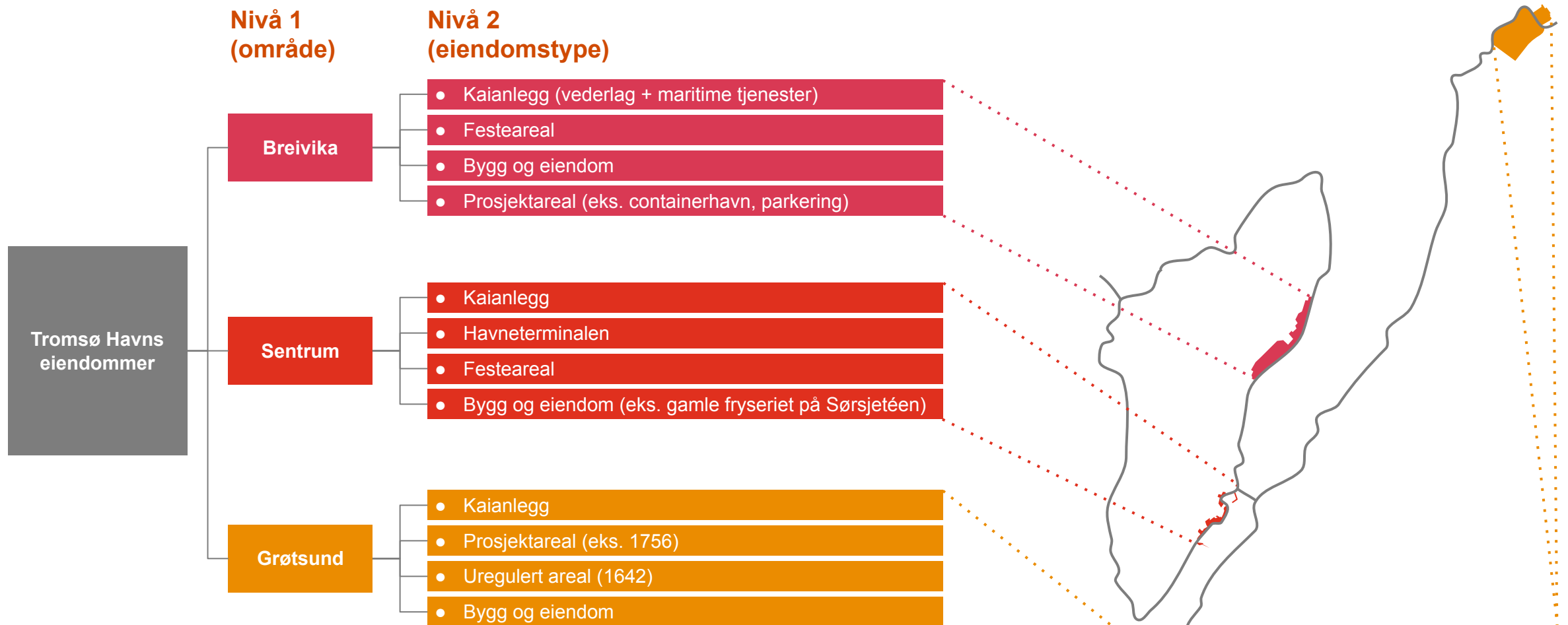
Saldogrupper

- Bygg og eiendom i Breivika og Havneterminalen i sentrum saldogruppe i, mens resten saldogruppe h

Byggverdi

- Bygg-/tomteverdi: 80/20 % av markedsverdi (10/90 % i Grøtsund)
- Tekniske installasjoner: 25 % av byggverdi

Tromsø Havns eiendomsmasse er i modellen definert til områdene Breivika, sentrum og Grøtsund, med følgende eiendomstyper



Overdragelse av eiendommer fra KF til AS vil trigge betydelige kontantstrømseffekter – som økte skattekostnader og rentekostnader – samt store engangsbeløp, som dokumentavgift

Overordnet gjennomgang av økonomisk modell

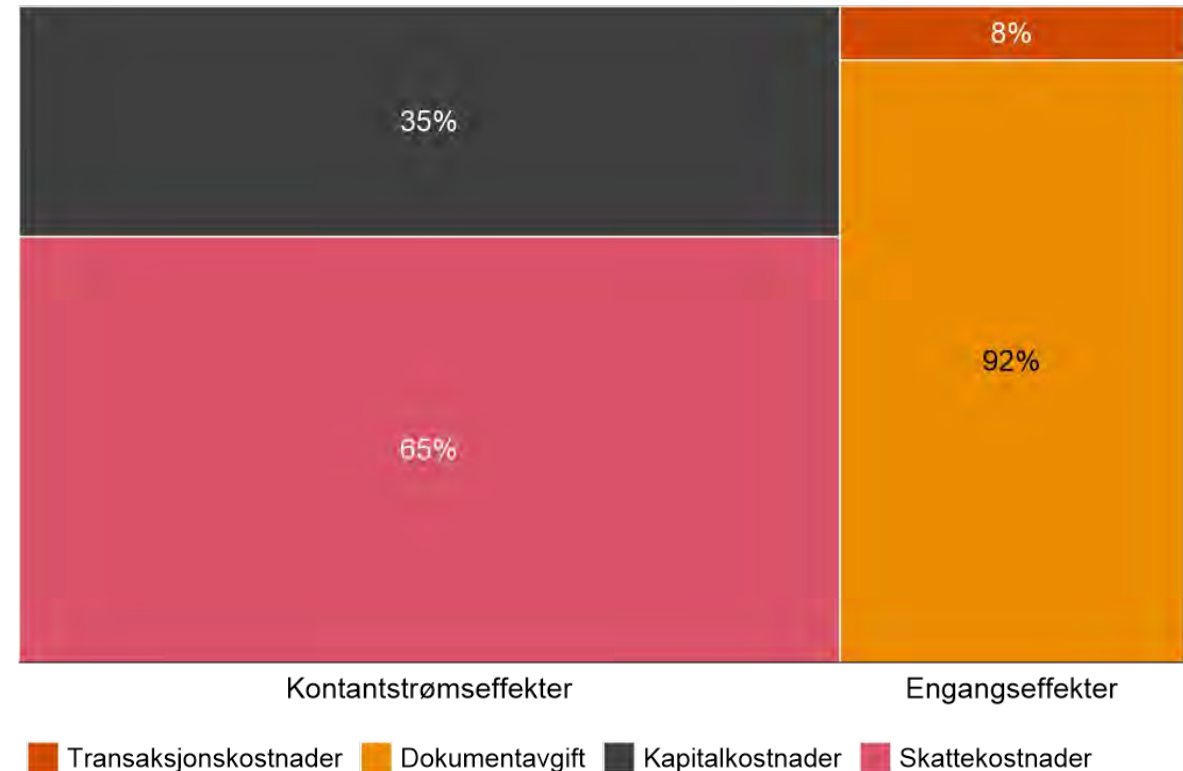
Basert på tidligere nevnt input, avgrensninger og indeksering av eiendommer og områder tilhørende Tromsø Havn, så har vi laget en modell for beregning av de økonomiske effektene ved en eventuell overgang fra KF til AS. Modellen simulerer havneselskapets kontantstrømmer frem til alle selskapets lån er nedbetalt, og deretter for all fremtid.

Modellen viser at overdragelse av Tromsø Havns eiendommer fra KF til AS vil trigge betydelige kontantstrømseffekter – som økte skatte- og rentekostnader – samt store engangsbeløp, som dokumentavgift og transaksjonskostnader.

Hovedtrekket er at skattekostnaden utgjør en større andel av kostnadene enn man kanskje skulle forvente. Dette skyldes at man ved overgang til AS blir skattepliktig, og at man derfor må regne nåverdien av betalbar skatt i all fremtid. Denne utregningen tar utgangspunkt i en simulering av havneselskapets kontantstrømmer i all fremtid for å finne nåverdien av betalbar skatt. Økte kapitalkostnader, som følge av refinansiering av lån i privat bank, fremfor Kommunalbanken – med dertil hørende høyere rente – er en annen viktig kontantstrømseffekt.

Dokumentavgift og transaksjonskostnader inntreffer idet man gjennomfører en evt. overgang fra KF til AS. Vi har fått klargjort fra skattemyndighetene at Tromsø Havn vil måtte betale dokumentavgift for de eiendommene som tas ut av KF-et og legges i et AS, og denne vil kun inntreffe én gang. Samtidig regner man med at enhver overdragelse vil medføre noen øvrige engangskostnader, som eksempelvis kostnader forbundet med bruk av megler eller annen rådgivning, men at disse vil være relativt små, sammenlignet med de betydelige dokumentavgiftene.

Størrelsesforholdet mellom modellens ulike effekter



Samlet sett vil en overgang til AS kunne beløpe seg til over 200 MNOK – Grøtsund skiller seg ut som det “billigste” området å ta ut i et AS

Økonomiske konsekvenser i ulike scenario

Vi har skissert opp fire eksempler, med utgangspunkt i de ulike områdene til havna, som alle viser varierende grad av kostnader forbundet med en eventuell overgang. Samlet sett vil en overgang til AS kunne beløpe seg til over 200 MNOK, der nåverdien av fremtidig skatt utgjør nesten 50 %, mens dokumentavgiften utgjør nesten 30 %.

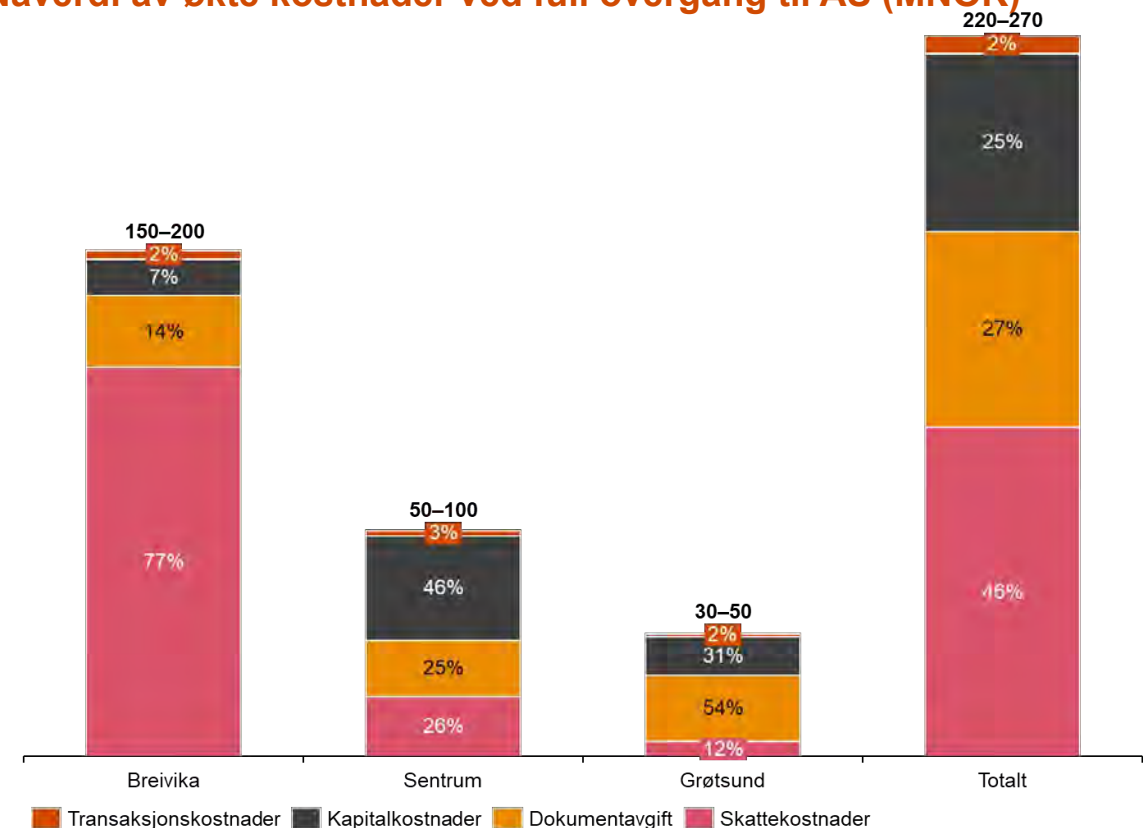
Tar man alle eiendommer i Breivika ut i et AS, så vil kostnadene beløpe seg til intervallet 150–200 MNOK, der skattekostnader vil utgjøre nesten 80 % av kostnadene.

Dokumentavgiften virker liten, men det skyldes at man i Breivika har store, positive kontantstrømmer, som i et AS følgelig vil bidra til å utløse betydelige skattekostnader.

For eiendommene i sentrum vil økte kapitalkostnader utgjøre den største delen av kostnaden. Med kapitalkostnader her, sikter man til nåverdien av økte fremtidige rentekostnader på lån, som følge av høyere rente på lån. Da man har lave inntekter på høyt belånte eiendommer i sentrum (i hovedsak Havneterminalen), utgjør skattekostnaden her en mindre andel. Dokumentavgiften utgjør også en større andel når inntektene er lave og markedsprisen på eiendommene er høyere. Totalt sett vil en overgang til AS kunne medføre kostnader i størrelsesorden 50–100 MNOK i sentrum.

Grøtsund er det området som vil utløse lavest kostnader som følge av en overgang til AS. Dette skyldes i hovedsak at det er få etablerte kontantstrømmer her i dag som er egnet til å skape skattemessig overskudd. Det er i denne sammenheng viktig å få med at man ved å skille eiendommer ut i et AS ønsker å få til utvikling, og som en konsekvens, aktivitet som vil skape overskudd. Modellen tar ikke hensyn til at man i et slikt tilfelle i senere tid vil komme i skatteposisjon.

Nåverdi av økte kostnader ved full overgang til AS (MNOK)¹



1. Ved aggregering av kontantstrømmene i de ulike områdene, så vil den fremtidige skattekostnaden bli lavere enn summen av skattekostnaden for hvert enkelt område. Dette fordi kontantstrømmene påvirker hverandre

Modellen viser at saldoavskrivninger har stor skattemessig effekt i starten, og etter hvert som denne blir mindre og mindre, så vil betalbar skatt på totalen øke betraktelig

Fremtidig skatt som kostnad i dag

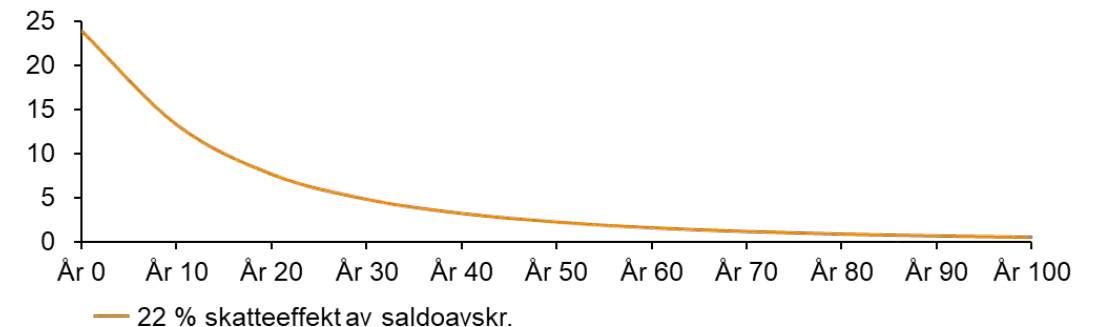
Den viktigste årsaken til at man ganske eksplisitt trekker frem nåverdien av fremtidig skattekostnad, er at man ved å ha en kortere tidshorison overser skattekostnaden fullstendig. Det skyldes at man i beregning av skattemessig resultat må legge til grunn saldoavskrivninger. Dette er et viktig moment i en totalvurdering, da man bør være klar over hvilken kostnad som treffer på litt lengre sikt.

Tromsø Havn har eiendommer med betydelige markedsverdier, som medfører store avskrivninger innledningsvis. Avskrivningene vil redusere det skattemessige resultatet betraktelig de første årene, og sette selskapet i en posisjon med fremførbart underskudd, som vil forskyve skattekostnaden frem i tid.

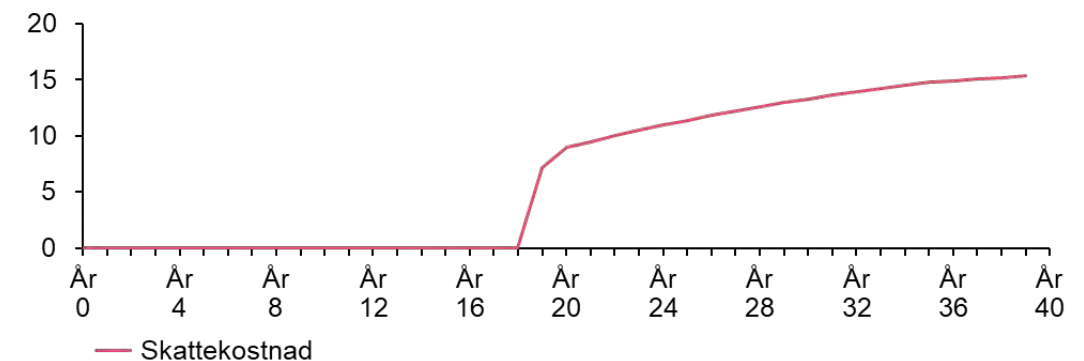
Modellen viser at de store saldoavskrivningene i starten gjør at man ikke kommer i skatteposisjon før rundt år 20 etter en evt. overgang. Effekten av saldoavskrivninger avtar over tid, og skattekostnaden vil stige år for år, som følge av at man henter inn det fremførbare underskuddet, og at saldoavskrivningene blir mindre og mindre. Eksempelvis vil man i år 40 etter overgang fra KF til AS, ifølge modellen, oppleve totale skattekostnader på opp mot 16 MNOK.

Eksempelet på denne siden forutsetter at man tar alle Tromsø Havns eiendommer over i et AS, og skatteprofilen ville sett annerledes ut dersom man bare hadde overført deler av eiendommene over. Det forutsettes også at man ikke refinansierer lån, tar opp nye lån eller gjør nye investeringer i perioden.

Årlig skattemessig effekt av fradrag for saldoavskr. (MNOK)



Utvikling i betalbar skatt/skattekostnad på totalen (MNOK)



Økt nåverdi av fremtidig skatt som følge av lønnsomhetsvekst bør ikke anses som en ulempe ved en overgang til AS, men bør tydeliggjøres som en merkostnad ved vekst i AS fremfor KF

Sensitivitetsanalyse ved EBITDA-vekst som følge av synergieffekter (MNOK)



Skattekostnad ved ulike scenario

Gitt at avkastningskravet til Tromsø Havn holder seg stabilt i overskuelig framtid, så vil all lønnsomhetsvekst påvirke nåverdien av fremtidig skattekostnad i negativ retning. Dersom man legger til grunn at man gjennom organisering gjennom AS kan oppnå større vekst i lønnsomhet, så vil man også se at nåverdien av fremtidig skattekostnad øker. Skulle man oppnå 2 % årlig EBITDA-vekst i all fremtid, gjennom utskilling av alle Tromsø Havns eiendommer i AS, så vil nåverdien av skattekostnaden øke fra like over 100 MNOK til like under 300 MNOK.

På samme måte vil en nedjustering av avkastningskravet, gitt ingen vekst, gi en høyere nåverdi av fremtidig betalbar skatt.

Det er i denne sammenheng viktig å minne om at høyere EBITDA-vekst ikke bør anses som noe negativt som følge av økt fremtidig skattekostnad. Det er en forutsetning at man må betale skatt av skattemessig resultat, og dersom man skaper vekst, så vil man vokse uavhengig av om man betaler mer i skatt. Dersom Tromsø Havn skulle oppnå positive synergieffekter som følge av en overgang til AS, så vil virksomheten fortsatt være bedre stilt enn om veksten hadde uteblitt. Analysen viser med andre ord kun merkostnaden ved å oppnå denne typen vekst (eller endring i avkastningskrav) i et AS fremfor et KF.

En overgang fra KF til AS vil medføre dokumentavgift, som inntreffer umiddelbart, og store fremtidige skattekostnader og forventede økte rentekostnader

Kategorisering

Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?

Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?

Hvilken org. form er best økonomisk egnet?

Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?

Kontantstrømsvurdering

En evt. overgang fra KF til AS av alle eller deler av eiendelene til Tromsø havn vil utløse noen engangseffekter og noen kontantstrømseffekter. Der engangseffektene er tydeligere, vil man måtte simulere fremtidig kontantstrøm for å vurdere evt. økonomiske effekter.

- Det vil forekomme inntektsskatt på det skattemessige resultatet i et AS, og det må gjøres en nåverdiregning av fremtidig betalbar skatt
- Store saldoavskrivninger i starten vil medføre at skatteposisjonen til Tromsø havn blir skjøvet ut i tid, men man vil riktignok ikke unnslippe skatt i det lengre perspektivet
- Også rentedifferanse ved nye lånebetingelser i privat bank (vs. Kommunalbanken) vil måtte nåverdiregnes

Balanse og havnekapital

Tromsø havn har balanseførte eiendeler på over 1,6 mrd NOK. Verdiene på de eiendelene som blir dratt over til et evt. AS vil medføre både kontantstrømseffekter og engangseffekter for AS-et, og vil på den andre siden kunne redusere kommunens balanse med gjeld som overdras.

- Det vil påløpe dokumentavgift av markedsverdien til de eiendelene som dras over i AS
- Saldoavskrivninger av markedsverdien av eiendelene (eiendommer ekskl. tomt) vil påvirke kontantstrømmen i all fremtid

Finansiering

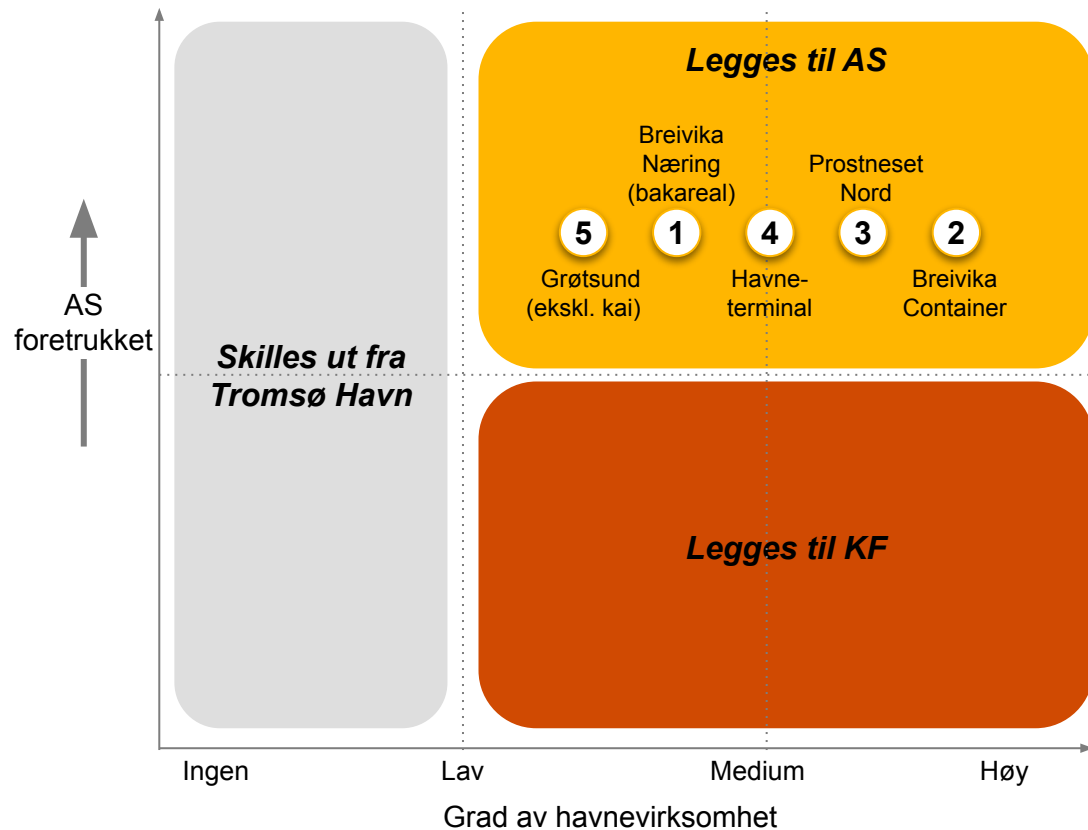
Det vises her til en avveiling mellom større økonomisk frihet (eks. lengre avdragsprofiler på lån) på den ene siden og rimeligere lån på den andre siden. Det legges til grunn at man ved overgang til AS vil få en høyere rente enn dagens rente fra Kommunalbanken.

- Kommunens estimer fra 2022¹ tilsier en premie utover dagens lånefinansiering på 200 basispunkter
- Tilbud innhentet av PwC i forbindelse med prosjekt for annen havn viste en økning på 0,25–1,25 prosentpoeng mot nåværende rentesats
- For analysene er det gjort et påslag på 1 prosentpoeng på havnas nåværende rentesats

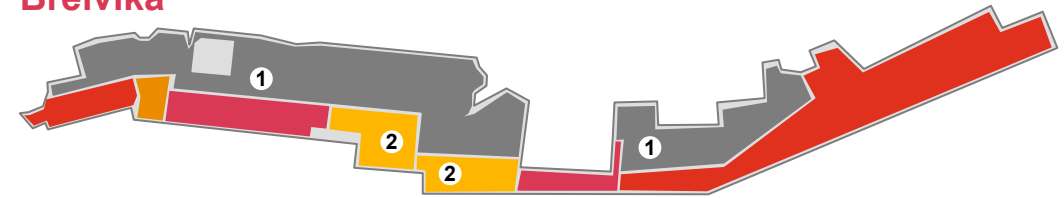
1. BDO-rapport (selskapsorganisering av Prostneset), 2022

Proessen har avdekket fem områder som kan være aktuelle for et AS; men merk at det bør gjennomføres egne utredninger per område før evt. utskillelse fra dagens KF

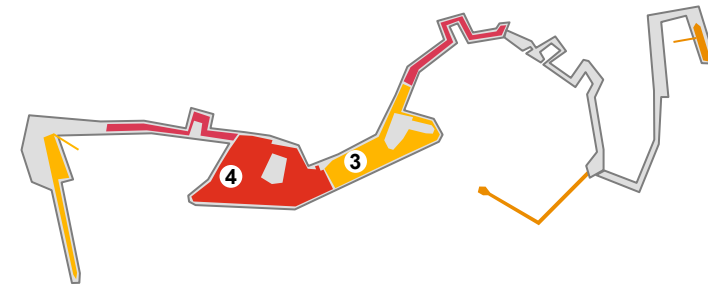
Behov for forretningsmessig utvikling og drift



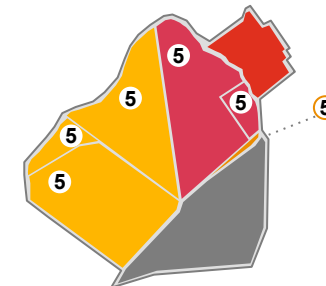
Breivika



Sentrum



Grøtsund



5. Juridisk analyse

Den juridiske analysen tar utgangspunkt i hvilke rettslige implikasjoner som inntreffer ved organisere Tromsø Havn fra et kommunalt foretak til et aksjeselskap

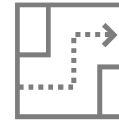
Vurdering av organisasjonsform fra et juridisk perspektiv

I den juridiske delen av vår analyse tas det utgangspunkt i Tromsø Havns nåværende organisasjonsform som et kommunalt foretak (KF), hvoretter det vurderes hvilke implikasjoner det vil ha å omorganisere hele eller deler av virksomheten i et aksjeselskap (AS).

Virksomheten til Tromsø Havn spenner fra et juridisk virksomhet over et vidt spekter av ulike rettsområder som er relevante ved vurdering av optimal organisasjonsstruktur. I den forbindelse har vi dermed lagt vekt på de områdene som har størst rettslig innvirkning på en eventuell omorganisering. I tillegg er det - der det er relevant - sett på utfordringer på å opprettholde dagens organisering som et kommunalt foretak under Tromsø kommune som rettssubjekt.

Kjernen i mandatet er å identifisere en egnet organisering av Tromsø Havn som på best mulig måte både ivaretar deres offentligrettslige forpliktelser og kommersielle aktiviteter. Det betyr at det også må vurderes styring og kontroll, økonomisk avkastning (frigjøring av midler) og selskapsform som verktøy for å oppnå strategiske mål.

Den juridiske vurderingen er blant annet trigget av følgende forhold.



Ny havne- og farvannslov

Den 1. januar 2020 trådte en ny havne- og farvannslov i kraft. I den nye loven er det blant annet åpnet opp for en mer fleksibel tilnærming til organisering og forvaltning av havnekapitalen og hvilke formål denne kapitalen kan anvendes til. Det er også færre begrensninger på å hente ut overskudd fra havnevirksomheten.



Økonomisk aktivitet på like vilkår i henhold til EØS-avtalen

Ved å drive både økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet foreligger det en risiko for at Tromsø Havn driver i strid med EØS-avtalens regler om konkurranse på like vilkår. At økonomisk aktivitet ikke er skattepliktig, kan nyttiggjøre seg direkte eller indirekte offentlige midler, og har mulighet til å oppnå bedre finansielle rammebetingelser, er forhold som ved jevne mellomrom er under press fra EU-kommisjonen og ESA. Det foreligger ingen konkrete regulatoriske forhold som medfører en plikt til å skille ut økonomisk aktivitet, men det er forventet at et slikt regelverk vil komme.



Regulatoriske forhold påvirker valgene

Havnevirksomhet, herunder drift av havn som er åpen for alminnelig trafikk, er et lovpålagt kommunalt ansvar. Flere av deres oppgaver må dermed følge offentligrettslig saksbehandling og fattes gjennom forvaltningsvedtak. Annen virksomhet som havnen driver er av utelukkende kommersiell art og har dermed ikke samme offentligrettslige tilknytning.

Den nye havne- og farvannsloven åpner for en mer fleksibel struktur og forvaltning av havnekapitalen

Havne- og farvannslovens regler om forvaltning av kapital

Den nye havne- og farvannsloven trådte i kraft den 1. januar 2020 og åpner for at det enklere og mer fleksibelt kan deles ut verdier fra havnevirksomheten, jf. havne- og farvannsloven § 32. Det er ikke videreført at havnekapital bare kan benyttes til havnevirksomhet. Kommunen står relativt fritt til å benytte kapital i kommunalt havneforetak slik kommunen selv ønsker. Betingelsen er at det i forkant av en eventuell utdeling er avsatt tilstrekkelige midler til forsvarlig havnedrift og investeringer knyttet til tjenesteyting som hører inn under tradisjonell havnevirksomhet. Formålet er å legge til rette for at kommunalt eide havner enklere kan nyttiggjøre seg av de verdier som havnevirksomheten besitter, men samtidig har en forsvarlig kapital for å kunne ivareta sin posisjon som viktig infrastruktur for sjøtransporten.

Hva som er "*tilstrekkelige midler*" beror på en konkret vurdering av forholdene og planene for den enkelte havn. Havnen for å kunne ivareta drift- og vedlikeholdsansvaret, samt midler til investeringer direkte knyttet til det hører inn under tradisjonell havnevirksomhet,

Det foreligger ingen generell begrensning som forhindrer Tromsø Havn fra å utlede/overføre fast eiendom til kommunens basisorganisasjon eller andre kommunale eiendomsselskap, med andre formål enn havnevirksomhet. Dersom Tromsø Havn har «*tilstrekkelige midler*» etter utdelingen, vil det kunne deles ut fast eiendom.

Det er på nærmere bestemte vilkår adgang til å utdele fast eiendom til andre formål enn havnevirksomhet, herunder eiendomsutvikling.

1 Utdelinger kan bare foretas etter forslag fra styret

For at eierorganet til havnevirksomheten kan beslutte utdeling, må forslag fremmes fra styret. Dette innebærer at styret i sin innstilling må redegjøre for hvordan kravene i § 32 tredje ledd om vilkår for utdeling er oppfylt. Dersom eierorganet er uenig i styrets forslag, må det be styret komme tilbake med et nytt forslag som behandles i et nytt eiermøte.

2 Salg av eiendom/eiendeler omfattes ikke

Salg eller annen overføring som ikke kommer kommunen til gode er ikke omfattet av begrensningen i § 32. Dette forutsetter at salget skjer til markedspris, hvilket ikke innebærer f.eks. gavesalg. De prosessuelle kravene om at styret må komme med et forslag som godkjennes av kommunestyret gjør seg bare gjeldende ved uttak av overskudd eller annen utdeling. Ikke holdepunkter for at bestemmelsen gjør seg gjeldende ved salg til markedspris (da det ikke er en utdeling).

3 Myndighetsutøvelsen kan ikke gjøres av AS

Kommunens myndighetsutøvelse i havnevirksomheten kan kun delegeres til et interkommunalt selskap (IKS) eller et interkommunalt samarbeid etter bestemmelsene i kommuneloven. Det betyr at f.eks. at selve vedtaket om forskrift for betaling av farvannsavgift må fastsettes av kommune, kommunalt foretak eller interkommunale samarbeidsstrukturer.

EØS-avtalen legger press på organisering i AS for å fremme like konkurransevilkår mellom offentlige og private aktører

EØS-avtalen setter krav om at konkurranse skal utøves på like vilkår. Dette innebærer at det ikke er anledning til å gi kommunal virksomhet som driver økonomisk aktivitet særlige fordeler som følge av kommunens eierskap. Kommunens økonomiske aktiviteter må drives med samme forutsetninger som private aktører. Rettslig er det pekt på særlig risiko ved at all havnevirksomhet er organisert innad i det kommunale rettssubjektet, samt anbefalinger for håndtering av dette.

01 Forbud mot statsstøtte

Statsstøtteforbudet følger av EØS-avtalen artikkel 61 og innebærer som den klare hovedregel at det ikke er anledning til å gi EØS-rettslige økonomiske virksomheter statsstøtte «*som virir eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak eller produksjon av enkelte varer*». Det er en snever adgang til å gjøre unntak fra forbudet.

For kommuner vil det i lys av EFTAs uttalelse være nærliggende at skattefritak, konkursimmunitet eller garanti, subsidiering og krysssubsidiering kan være økonomiske disposisjoner som strider med statsstøtteforbudet.

Tvilstilfellene kan oppstå hvor en kommune eller et kommunalt foretak driver aktivitet som både er økonomisk, og ikke-økonomisk i EØS-rettslig forstand. Dersom det offentlige tilbyr varer eller tjenester ut i et marked vil aktiviteten som hovedregel anses som økonomisk. På den annen side vil lovpålagte forvaltnings- og myndighetsutøvelsesoppgaver anses som ikke-økonomisk aktivitet.

02 Risiko for krysssubsidiering

Krysssubsidiering foreligger når økonomisk aktivitet tilføres en økonomisk fordel fra ikke-økonomisk aktivitet, typisk at en virksomhet får benytte offentlig eiendom uten å betale markedsleie. Der økonomisk aktivitet er integrert i det offentlige, typisk slik at det selges restkapasitet i markedet, vil separate regnskaper være en forutsetning for å etterleve markedsaktørprinsippet. Alternativt, dersom den økonomiske aktiviteten er skilt ut i et eget rettssubjekt, vil man ha oversikt over kostnadene, men det må like fullt passes på at det betales markedspris for tjenester, innsatsfaktorer osv. som leveres fra eier

Ved å omorganisere virksomhet fra et KF som både driver økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet til ulike AS vil en skape et klart skille mellom de ulike virksomhetene, og betydelig redusere risikoen for krysssubsidiering.

03 Risiko for tilbakebetalingskrav

Dersom et rettssubjekt er tildelt statsstøtte som strider med EØS-avtalens regler, herunder artikkel 61 kan den ulovlige støtten kreves tilbakeført med renter og renters rente. Etter Høyesteretts praksis er det ikke vedtak fra ESA som er rettsgrunnlag for tilbakebetalingskrav. Som følge av EØS-avtalen etablerer imidlertid ESAs vedtak en folkerettslig forpliktelse for den norske stat, som kan medføre at rettssubjektet som har fått ulovlig støtte får et tilbakebetalingskrav mot seg.

Spørsmålet om det skal utstedes et tilbakebetalingskrav er underlagt den norske forvaltningens fri skjønn, jf. ordlyden «kan» i støtteloven § 5 første ledd.

Det er gitt flere føringer i lys av EØS-avtalen om organisering av kommunal virksomhet som driver økonomisk aktivitet

Anbefalte tiltak for organisering

I lys av EFTAs uttalelser om hva som anses som ulovlig statsstøtte fremstår det likevel som at drift av økonomisk aktivitet som eiendomsutvikling og tilbud av havnetjenester til private aktører bør organiseres adskilt fra kommunens eller det kommunale foretakets forvaltningsoppgaver av ikke-økonomisk karakter.

Det sentrale er å skape et klart skille mellom den økonomiske aktiviteten og den ikke-økonomiske. Kryssubsidiering trekkes frem som en sentral begrunnelse for dette skille. Selv om det ikke er lovpålagte organiseringstiltak, kan det i lys av risikoen for tilbakebetalingskrav få store konsekvenser å ha en selskapsstruktur der det er et uskarpt skille mellom økonomisk og ikke-økonomisk aktivitet. Det er derfor med bakgrunn i dette foreslått flere ulike tiltak til organisatorisk struktur.

Plikt til å føre adskilte regnskap

Det bør stilles krav til føring av separate regnskaper for foretak integrert i kommunen som driver økonomisk aktivitet. Uten separate regnskaper vil det ikke være mulig å føre kontroll med at det ikke skjer kryssubsidiering, at markedsaktørprinsippet etterleveres, og utlikne skatt på økonomisk aktivitet.

Plikt til å følge markedsaktørprinsippet

Det er foreslått å innføre et krav om at markedsaktørprinsippet etterleveres blant offentlige aktører som driver EØS-rettslig økonomisk aktivitet. Etterlevelse skal sikres ved at det opprettes et kontrollorgan ved Konkurransetilsynet.

Skatteplikt

Det er foreslått å innføre en skatteplikt på EØS-rettslig økonomisk aktivitet som skjer i offentlig regi via stalige, fylkeskommunale og kommunale virksomheter. Dette avhenger av at det stilt krav til føring av separate regnskaper som det kan føres kontroll med.

Selskapsmessig utskilling

Et mindretall i et lovutvalg fra 2013 (*Hjelmeng-utvalget*) har også foreslått å innføre et selskapsmessig skille mellom ikke-økonomisk og økonomisk aktivitet. Dette fordi et selskap som er skilt ut møter de samme rammebetingelser som tilsvarende private aktører, herunder blant annet skatteplikt og ingen konkursimmunitet.

Tromsø kommune vil som 100 % eier i et AS ha myndighet til å bestemme sammensetning av styre

Kommunalt foretak (KF):

Formell organisering: Er ikke en egen juridisk enhet, men del av kommunen eller fylkeskommunen som rettssubjekt. Kan ikke som sådant selv ha rettigheter og plikter, slik at det er kommunen i siste instans er part i avtaler og hefter for dets forpliktelser.

Roller og organer: Øverste organ er kommunestyret. Foretaket ledes av et styre som utpekes av kommunestyret. Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet. Daglig leder tilsettes av styret og har ansvaret for den daglig ledelse.

Budsjett: Underlagt kommunestyrets rammer og skal innarbeides i kommunens årsbudsjett. Daglig leder skal minst to ganger i året rapportere til styret om utvikling i inntekter og utgifter, sammenholdt med årsbudsjettet. Styret skal gjennom budsjettåret fremlegge rapporter for kommunestyret som viser utviklingen i inntekter og utgifter, sammenholdt med kommunestyrets vedtatte rammer.

Representasjon: Styret representerer foretaket utad, herunder inngår avtaler på kommunens vegne innenfor foretakets formål. Styret representerer foretaket på generalforsamling i selskaper som foretaket eier aksjer i. Daglig leder representerer foretaket utad i saker som hører inn under daglig leders myndighet.

Instruks: Kommunestyret kan i vedtekter, styreinstruks eller vedtak instruere styret.

Aksjeselskap (AS):

Formell organisering: Er et selvstendig rettssubjekt, og kan dermed på eget grunnlag ha rettigheter og pådra seg forpliktelser. Ingen av eierne har dermed et personlig ansvar for selskapets aktiviteter (*begrenset ansvar*).

Roller og organer: Øverste organ er generalforsamlingen. Styret i det kommunale foretaket kan representere kommunen på generalforsamlingen. Aksjeselskapet ledes av et styre som utpekes av generalforsamlingen. Styret har det overordnede forvaltningsansvaret og et tilsynsansvar. Daglig leder tilsettes av styret og har ansvaret for den daglige ledelse.

Budsjett: Ingen lovkrav til virksomhetsplan eller budsjett, men fastsettes i nødvendig utstrekning av styret. Årsbudsjettet skal ikke godkjennes av generalforsamlingen. Eiernes økonomiske kontroll skjer i forbindelse med avleggelse av årsregnskap i forbindelse med avholdelse av ordinær generalforsamling.

Representasjon: Styret representerer selskapet utad, herunder inngår avtaler på vegne av selskapet. Styret representerer selskapet på generalforsamling i selskaper som selskapet eier aksjer i. Daglig leder representerer selskapet utad i saker som hører inn under daglig leders myndighet.

Instruks: Generalforsamlingen kan i vedtekter, styreinstruks eller generalforsamlingsvedtak instruere styret.

Det vil som utgangspunkt ikke være fritak for skatteplikt for virksomhet som organiseres i et AS



Skatteloven § 2-30



Skatteloven § 2-2

Havnevirksomhet i aksjeselskap (AS) og kommunalt foretak (KF):

Utgangspunktet er at kommuner har fritak fra skatteplikt i medhold av skatteloven § 2-30. Dette innebærer at kommuner som har organisert sin havnevirksomhet ved at kommunen driver havnevirksomheten gjennom et kommunalt foretak, vil drive skattefri virksomhet.

Dersom havnevirksomheten er organisert i et AS er hovedregelen at de er skattepliktige for inntekter knyttet til havneaktiviteter. Skattesatsen er p.t. 22 % som anvendes på skattepliktig resultat.

Selve omorganiseringen fra KF til AS utløser ikke skatt, så lenge overdragelsen gjelder fast eiendom som er innenfor kommunens område. Dette uavhengig av om overdragelsen skjer som tingsinnskudd (egenkapitalinnskudd) i, eller salg til AS.

Overdragelsen av fast eiendom vil kunne medføre oppskrivning av skattemessige verdier i AS, hvilket kan øke skattemessige avskrivninger i AS.

Gitt økt skattemessig avskrivningsgrunnlag i AS, vil nåverdien av skatt reduseres, og slik at betalbar skatt først aktualiseres senere, se side 32 for nærmere illustrasjon.

Valg av organisering i AS kan ha skattemessig betydning i flere henseender. I et skatteperspektiv kan det være fordelaktig å organisere eiendomsselskap og driftsselskap underlagt et morselskap. I en slik organisering kan skattelovens regler om konsernbidrag anvendes.

Konsernbidragsreglene åpner i korte trekk for at positivt skattemessig resultat i ett selskap kan overføres et annet selskap som går med skattemessig underskudd (skatteutjevning i skattekonsern).

Overdragelse av fast eiendom fra KF til AS vil utløse dokumentavgift

Som hovedregel skal det betales dokumentavgift ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften utgjør 2,5 % av eiendommens salgsverdi.

I henhold til dokumentavgiftsregelverket gis det fritak for dokumentavgift dersom hjemmel til fast eiendom overføres ved omorganisering som kan gjennomføres med skattemessig kontinuitet. Det gis blant annet fritak ved skattefri omdanning etter skatteloven § 11-20.

Virksomheten som Tromsø Havn driver er ikke skattepliktig. Vi har derfor vurdert at en omdanning fra et kommunalt foretak til AS ikke vil falle inn under reglene om skattefri omdanning. Vi har innhentet en veiledende uttalelse om spørsmålet fra Skattedirektoratet. Skattedirektoratet kom til at skattefri omdanning etter skatteloven § 11-20 forutsetter skatteplikt.

Konsekvensen av dette er at fritaket i dokumentavgiftsregelverket ikke kommer til anvendelse ved omdanning av Tromsø Havn til AS og at det må betales dokumentavgift ved tinglysing av skjøte.

Det er anledning til å søke om dispensasjon fra avgiftskravet etter dokumentavgiftsloven § 3. Adgangen til å innvilge dispensasjon er imidlertid snever og praktiseringen av bestemmelsen har vært meget restriktiv.



Merverdiavgift er ikke avgjørende for valg av modell, men det må gjennomføres en konkret vurdering av mva-behandling knyttet til hver eiendom før en eventuell flytting i AS

■ Forutsatt at overføring til AS ikke medfører endret bruk av en eiendom vil eierskap i AS eller KF i seg selv være avgiftsnøytralt.

■ Justeringsrett/justeringsplikt kan overføres ved avtale. En slik overføring av forutsetter at det er foretatt fysiske byggearbeider for kr 400 000 eller mer slik at det er etablert en såkalt kapitalvare.

■ For at det skal være etablert en kapitalvare må det være utført fysiske arbeider på eiendommen. Hvis eiendommen overdras før det er etablert en kapitalvare i avgiftsmessig forstand går fradragsrett for prosjekteringskostnader tapt.

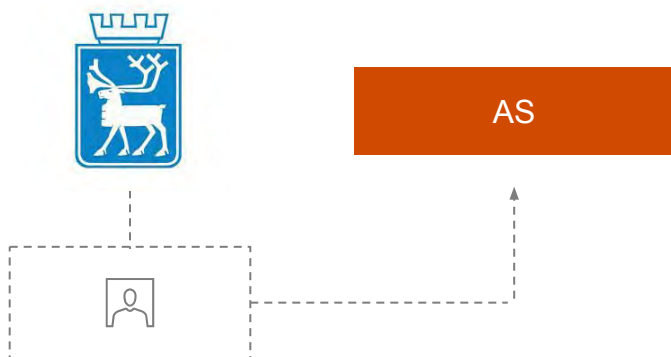
■ Overdragelse eller salg i oppføringsfasen kan innebære risiko avgiftsmessig og bør alltid vurderes konkret.

■ Merk at nye AS må registreres i MVA-registeret gitt at vilkår for registrering er oppfylt.

Justeringsreglene for fast eiendom innebærer 10 års “bindingstid” på inngående mva knyttet til:

- Bygg som er ferdigstilt etter 1. januar 2013
- Påkostninger på minimum NOK 400 000 eks. mva.
- Inngående mva må justeres (tilakebetales) ved overdragelse av fast eiendom
- Justeringsforpliktelse eller justeringsrett kan på nærmere vilkår overtas av overtaker (justeringsavtale)

Flytting av ansatte fra KF til AS må behandles etter reglene i arbeidsmiljøloven



Generelt om overdragelse av virksomhet

Utgangspunktet er at tidligere arbeidsgivers rettigheter og plikter overfor arbeidstaker videreføres til nye arbeidsgiver, jf. aml. § 16-2 første ledd. Overføring av arbeidsforholdet eller arbeidsavtaler skjer dermed automatisk.

Det vil si at lønn, arbeidstid og ferierettigheter, videreføres. Dette innebærer også at Individuelle og avtalte rettigheter overføres til ny arbeidsgiver, uavhengig av om det foreligger skriftlig eller muntlig avtale som grunnlag for rettigheten.



Prosessen rundt overdragelse av ansatte

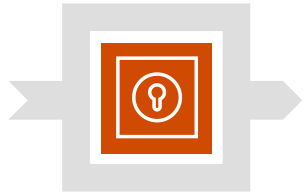
Det må så tidlig som mulig informere de berørte arbeidstakerne om virksomhetsoverdragelsen. Informasjonen må inneholde grunnen til virksomhetsoverdragelsen, dato for gjennomføring, rettslige, økonomiske og sosiale følger for overdragelsen, endringer i tariffavtaleforhold og eventuelle planlagte tiltak overfor arbeidstakerne.

Arbeidsgiver vil som regel ha plikt til å informere de tillitsvalgte tidligere enn arbeidstakerne. Dette fordi arbeidsgiver også har en drøftelsesplikt i forhold til tillitsvalgte, slik at informasjon må gis på et så tidlig tidspunkt at deres synspunkter kan inngå i virksomhetens beslutningsgrunnlag.

Arbeidstaker kan motsette seg overføringen til AS (*reservasjonsrett*). Virksomhetsoverdragelsen gir ikke grunn for oppsigelse dersom arbeidstaker benytter reservasjonsretten.

Dersom det skal gjennomføres en virksomhetsoverdragelse bør det utarbeides en plan overfor den ansatte så snart som mulig etter en slik beslutning foreligger.

En virksomhetsoverdragelse utløser flere rettigheter for potensielle arbeidstakere som skal overdras



Virksomhetsoverdragelse

Arbeidstakers rettigheter ved virksomhetsoverdragelse følger av Arbeidsmiljølovens kapittel 16.

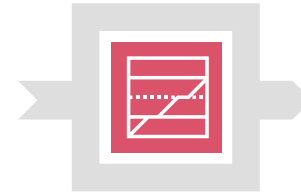
Når en del av kommunens virksomhet blir skilt ut til et eget aksjeselskap har det funnet sted en virksomhetsoverdragelse i lovens forstand. Dette aktualiserer en rekke rettigheter for arbeidstaker.



Lønns- og arbeidsvilkår

Utgangspunktet er at tidligere arbeidsgivers rettigheter og plikter overfor arbeidstaker videreføres til ny arbeidsgiver, jf. Aml. § 16-2. Overføring av arbeidsforholdet eller arbeidsavtale skjer dermed automatisk. Ved virksomhetsoverdragelsen skal det skrives en ny arbeidsavtale med den nye arbeidsgiveren.

Arbeidsgivers forpliktelse når det gjelder lønn, arbeidstid og ferierettigheter videreføres. Dette innebærer at også individuelle rettigheter overføres til ny arbeidsgiver. Den ansatte er med dette ikke nødt til å akseptere nye eller endrede vilkår i avtalen.

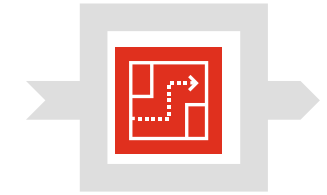


Tariffavtale

Hovedregelen er at ny arbeidsgiver blir bundet av den tariffavtalen som tidligere arbeidsgiver var bundet av. Unntak fra dette kan gjøres dersom ny arbeidsgiver senest innen tre uker etter overdragelsestidspunktet skriftlig erklærer overfor fagforeningen at ny arbeidsgiver ikke ønsker å bli bundet.

De ansatte har rett til å beholde de individuelle arbeidsvilkårene som følger av tariffavtalen, selv om arbeidsgiver velger å reservere seg. En slik rett vil imidlertid kun gjelde inntil tariffavtalen utløper, eller det inngås en ny tariffavtale.

Retten til å beholde de individuelle arbeidsvilkårene fra tidligere tariffavtale gjelder inntil tariffavtalen utløper eller det inngås ny tariffavtale.



Pensjon

Opptjening av pensjoner skal overføres til ny arbeidsgiver. Dette gjelder blant annet for alderspensjon, etterlattepensjon og uførepensjon.

Dersom ny arbeidsgiver ikke har etablert en egen pensjonsordning før overdragelse, skal arbeidstakernes pensjonsrettigheter overføres.

1. Fotnote A, 2. Fotnote B

Arbeidsgiver må blant annet forholde seg til arbeidstakers reservasjonsrett og fortrinnsrett

Vern mot oppsigelse

Overdragelse av virksomheten til en annen arbeidsgiver er ikke en oppsigelsesgrunn. Dette innebærer at oppsigelse og avskjed som alene har sin årsak i overdragelsen av virksomheten er forbudt.

Dette betyr videre at det ikke skal foretas en alminnelig saklighetsvurdering etter § 15-7 i tilknytning til oppsigelse som skyldes overdragelse av virksomhet

Valgrett

Hovedregelen er at den ansatte ikke kan velge å fortsette i sitt arbeidsforhold med den tidligere arbeidsgiveren.

Det er likevel utviklet en snever unntaksregel fra dette. Vilkåret er at den eventuelle virksomhetsoverdragelsen fører til en vesentlig negativ endring i arbeidssituasjonen til den ansatte.

Endringene må være av en særlig inngripende karakter for at arbeidstaker skal ha valgrett. Spørsmålet om hvilke negative endringer arbeidstakeren må påføres ved overføringen

Reservasjonsrett

Arbeidstaker har rett til å motsette seg at arbeidsforholdet overføres til en ny arbeidsgiver. Den ansatte velger da å reservere seg mot å bli overført til ny arbeidsgiver. Utøvelse av reservasjonsretten innebærer at arbeidsforholdet ikke overføres, men utløser ikke de rettsvirkninger som en oppsigelse gjør.

Gjennom å benytte seg av reservasjonsretten, vil arbeidsforholdet hos tidligere arbeidsgiver automatisk opphøre ved overdragelsen.

Fortrinnsrett

En ansatt som har benyttet seg av reservasjonsretten og har vært ansatt i 12 måneder hos tidligere arbeidsgiver har fortrinnsrett for arbeid som vedkommende er "kvalifisert for" hos tidligere arbeidsgiver. Fortrinnsretten løper i ett år.

Et spørsmål ved utøvelse av fortrinnsretten er om retten kun gjelder for stillinger innad i det kommunale foretaket eller om fortrinnsretten gjelder for stillinger i kommunen som helhet.

Rettspraksis trekker i retning av at et KF og kommunen må identifiseres, slik at arbeidstakere har fortrinnsrett ikke bare for stillinger internt i KF, men i kommunen som helhet.

Forvaltningsloven og offentleglova kommer ikke til anvendelse for et aksjeselskap som driver næring i konkurranse med private

Utgangspunkt

Forvaltningsloven kommer til anvendelse for virksomhet som drives av forvaltningsorganer. For forvaltningsorgan regnes et hvert organ for stat eller kommune. Et kommunalt foretak er med dette et forvaltningsorgan.

Et aksjeselskap som er eid av kommunen kan med dette etter omstendighetene anses som et forvaltningsorgan.

Formålet med offentleglova er å legge til rette for at offentlig virksomhet er åpen og transparent, for å styrke informasjons- og ytringsfriheten.

Offentleglova gir alle rett til innsyn i saksdokument, journaler og lignende register for alle organ som er omfattet av loven. Loven gjelder for alle statlige organ, kommuner og fylkeskommuner.

Loven gjelder i utgangspunktet også for alle selvstendige rettssubjekt (aksjeselskaper, stiftelser mv.) som er kontrollert av statlige organ, kommuner eller fylkeskommuner. Slik kontroll kan skje gjennom eierskap eller rett til å velge et flertall av styremedlemmene i rettssubjektet. Det finnes imidlertid en rekke unntak fra dette.

Unntak

I teorien er det hevdet av aksjeselskaper med tradisjonelt næringsdrivende formål, som utgangspunkt vil falle utenfor forvaltningslovens anvendelsesområde selv om de er eid av det offentlige.

Dette innebærer at lovene vil gjelde for hele virksomheten dersom selskapet sett under ett ikke hovedsakelig driver næringsvirksomhet i direkte konkurranse med private, selv om visse deler av virksomheten er utsatt for konkurranse. Det avgjørende er om virksomheten som sådan samlet sett kan sies å drive næringsvirksomhet i direkte konkurranse med private.

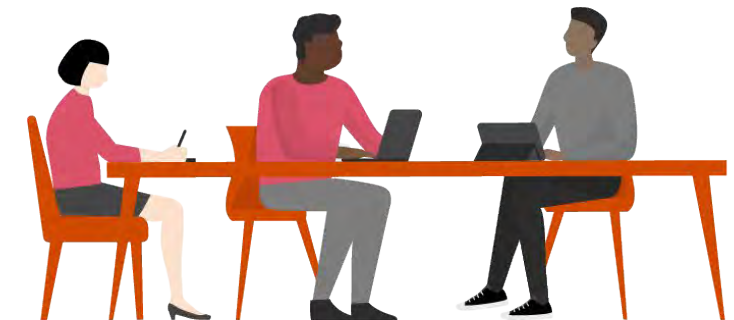
Dersom selskapet har rettslig eller faktisk monopol innenfor sin hovedvirksomhet vil offentleglova trolig komme til anvendelse. Det samme gjelder dersom majoriteten av selskapets inntekter kommer fra konkurranseutsatt virksomhet.

Dersom selskapets arbeid i stor eller vesentlig grad er knyttet til forvaltningsansvaret og den myndighet som er tillagt kommunen etter havne- og farvannsloven, vil offentleglova trolig komme til anvendelse.

Konsekvens

TH Eiendom AS og TH Utvikling AS skal drive næringsvirksomhet i konkurranse med private. Selskapene har med dette næringsutvikling som hovedformål.

Forvaltningsloven Offentleglova kommer med dette ikke til anvendelse.



Tromsø Havn KF er omfattet av anskaffelsesregelverket, mens et forretningsdrevet AS er ikke omfattet av regelverket

Utgangspunkt

Anskaffelsesregelverket aktualiseres når en oppdragsgiver inngår vare- tjeneste- eller bygge- og anleggskontrakter med en verdi som overstiger 100 000 kroner.

En kommune og et KF er klart omfattet av regelverket. Hvorvidt et AS som er eid av kommunen er omfattet beror på om følgende vilkår i anskaffelsesforskriften § 1-2 annet ledd er oppfylt:

- det er opprettet for å tjene allmennhetens behov, og
- det ikke har industriell eller forretningsmessig karakter, og
- Det har en slik tilknytning til det offentlige at det må anses som et offentlig organ.

Allmennhetens behov

Hvorvidt et aksjeselskap er opprettet for å tjene allmennhetens behov beror på om selskapet skal ivareta oppgaver som det er ansett å være en samfunnsoppgave å utføre, og om det offentlige generelt ønsker å bevare innflytelse over.

Det er det overordnede formålet med virksomheten som er avgjørende. Dersom selskapet utøver arbeid som har nær tilknytning til det offentliges oppgaver, eller som tradisjonelt er lagt til det offentlige, taler dette for at selskapet er opprettet for å tjene allmennhetens behov.

Forretningsmessig karakter

Dersom selskapet primært har karakter av å være næringsdrivende er det ikke ansett å være et offentlig organ.

En rekke momenter er relevante i vurderingen av om et selskap ikke er av industriell eller forretningsmessig karakter. For det første om selskapets virksomhet er konkurranseutsatt. For det andre om selskapet driver sin virksomhet på samme vilkår som sine konkurrenter. For det tredje om selskapet har til formål å skape inntjening, og for det fjerde om selskapet selv bærer risikoen for et eventuelt tap.

Tilknytning til det offentlige

Tilknytning det det offentlige kan foreligge dersom over halvparten av medlemmene i selskapets administrasjon, ledelse eller kontrollorgan er oppnevnt av offentlig myndighet.

Dersom selskapet er heleid av kommunen vil vilkåret være oppfylt.

Hvorvidt det foreligger tilstrekkelig tilknytning til det offentlige beror på en helhetsvurdering av om det offentlige har kontroll over selskapets beslutninger vedrørende anskaffelser som følge av direkte, indirekte eller formell innflytelse.

Selskapet vil være heleid av kommunen gjennom KF. De øvrige vilkårene for å omfattes av regelverket er imidlertid ikke oppfylt. Tromsø Havn AS vil med dette ikke være omfattet av anskaffelsesregelverket.

Tromsø Havn KF er omfattet av anskaffelsesregelverket, et forretningsdrevet AS er ikke omfattet av regelverket

Vi antar at TH Eiendom AS og TH Utvikling AS ikke vil oppfylle vilkåret om å tjene allmennhetens behov, eller vilkåret om å ikke være av industriell eller forretningsmessig karakter.

Som utgangspunkt bør det legges til grunn at selskapene ikke er omfattet av anskaffelsesregelverket, og således ikke er nødt til å konkurransetsette sine kjøp av eiendeler og tjenester.

Merk at Tromsø Havn KF er omfattet av anskaffelsesregelverket og utgangspunktet vil derfor være at Tromsø Havn KF ikke kan kjøpe tjenester fra TH Eiendom AS og TH Utvikling AS uten å konkurransetsette innkjøpene. Se nærmere om vilkår for unntak på slide 57.



Allmennhetens behov

Formålet med etablering av aksjeselskapene er å flytte den forretningsmessige aktiviteten fra Tromsø Havn KF til egne aksjeselskaper.

Formålet med TH Eiendom AS og TH Utvikling AS anses med dette ikke å tjenes allmennhetens behov, vilkåret er ikke oppfylt.



Ikke av industriell eller forretningsmessig karakter

TH Eiendom og TH Utvikling AS har primært karakter av å være næringsdrivende. Selskapenes virksomhet vil være konkurransetsettsatt, og de driver virksomhet på like vilkår som sine konkurrenter.

TH Eiendom og TH Utvikling AS er med dette av forretningsmessig karakter, og oppfyller ikke vilkåret.



Tilknytning til det offentlige

Tromsø Havn KF eier gjennom Tromsø Havn AS 100 % av aksjene i TH Eiendom AS og TH Utvikling AS. Det foreligger ingen private eierandeler i selskapene.

Eierskapsvilkåret er oppfylt.

Tromsø Havn KF kan ikke foreta direkteanskaffelser fra heleide aksjeselskaper i kraft av unntaket om utvidet egenregi

Utgangspunkt

Anskaffelsesregelverket åpner for at oppdragsgiver kan foreta direkteanskaffelser forutsatt at vilkårene for "utvidet egenregi" er oppfylt.

Klassisk egenregi foreligger når oppdragsgiver løser oppgaver med egne ressurser, eksempelvis ved at kommunalt ansatte hjemmesykepleiere utfører oppdrag for kommunen. Slike tilfeller er ikke underlagt anskaffelsesregelverket.

Et grensetilfeller oppstår når oppdragsgiver og tilbyder er knyttet til hverandre gjennom eierskap eller omsetning. Dersom gitte vilkår for utvidet egenregi er oppfylt, kan oppdragsgiver tildele kontrakten direkte til tilbyder uten å følge anskaffelsesregelverket.

De tre vilkårene er kontrollvilkåret, aktivitetsvilkåret og eierskapsvilkåret

Kontrollvilkåret

For at kontrollvilkåret skal være oppfylt må oppdragsgiver ha bestemmende innflytelse over både strategiske mål og viktige beslutninger i selskapet som skal levere tjenesten. Oppdragsgiver må ha selskapsrettslig kontroll, herunder bestemmende kontroll over aksjene i selskapet.

For å avgjøre om kontrollkriteriet er oppfylt må det foretas en konkret vurdering av vedtekter, styresammensetning og eierandeler.

Aktivitetsvilkåret

Aktivitetsvilkåret innebærer at leverandøren må utføre mer enn 80 % av sin aktivitet for oppdragsgiver.

Under dette kriteriet skal leverandørens virksomhet rettet mot oppdragsgiver holdes opp mot eventuell annen virksomhet. Det skal tas utgangspunkt i den gjennomsnittlige, samlede omsetningen for de siste tre årene før kontrakten tildeles for å måle om kriteriet er oppfylt. Av denne må 80 % være for oppdragsgiver, eller andre rettssubjekter som samme oppdragsgiver kontrollerer.

Aktivitetskriteriet må være oppfylt gjennom hele kontraktsperioden.

Eierskapsvilkåret

For at eierskapsvilkåret skal være oppfylt, må det ikke være private eierandeler i leverandørens virksomhet. Eierskapsvilkåret gjelder både for selskaper som driver kommersielt med formål om økonomisk avkastning og for selskaper som driver ideelt/non-profit.

Unntaket for egenregi vil ikke gjelde for Tromsø Havn KF ved kjøp av tjenester fra heleide aksjeselskaper dersom disse har omsetning over 20 % ut i markedet

Vurdering av vilkår:



Kontrollvilkåret

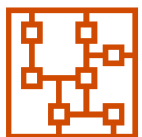
Tromsø Havn KF skal gjennom Tromsø Havn AS eie 100% av aksjene i TH Eiendom AS, og TH Utvikling AS. Tromsø Havn KF har med dette bestemmende innflytelse over strategiske mål og viktige beslutninger i selskapet.

Kontrollvilkåret vil med dette være oppfylt for begge selskapene.



Aktivitetsvilkåret

Under 80% av aktiviteten fra TH Eiendom AS vil være for Tromsø Havn KF. Dette innebærer at aktivitetsvilkåret for dette selskapet ikke er oppfylt. Tjenester som Tromsø Havn KF ønsker å kjøpe fra TH Eiendom AS må med dette konkurranseutsettes. Det er ikke forventet at TH Utvikling AS vil utføre aktivitet for andre enn Tromsø Havn KF de første årene. For denne perioden vil aktivitetsvilkåret være oppfylt. På det tidspunktet TH Utvikling AS har en omsetning for andre som overstiger 20 % vil imidlertid vilkåret ikke lenger være oppfylt.



Eierskapsvilkåret

Tromsø Havn KF eier gjennom Tromsø Havn AS 100 % av aksjene i TH Eiendom AS og TH Utvikling AS. Det foreligger ingen private eierandeler i selskapene.

Eierskapsvilkåret er oppfylt.

Implikasjoner:

Med tanke på at TH Eiendom AS ikke vil oppfylle aktivitetsvilkåret, vil tjenester over anskaffelsesregelverkets terskelverdier som Tromsø Havn KF ønsker å kjøpe fra TH Eiendom AS konkurranseutsettes. Dette vil også gjelde for TH Utvikling AS på det tidspunktet deres aktiviteter overstiger 20 %-grensen.

Dersom TH Eiendom AS og TH Utvikling AS drives på forretningsmessige prinsipper, kan disse kjøpe tjenester hos KF.

Fra et juridisk perspektiv vil det derfor være mest hensiktsmessig at ansatte som ska utføre tjenester / oppgaver for både KF og AS er ansatt i KF.

Det er ingen regulatoriske forhold som er avgjørende for valg av organisering

Kategorisering

Hvilken org. form er best egnet mtp virksomhetsstyring?

Hvilken org. form er best økonomisk egnet?

Hvilken org. form er best egnet fra et organisatorisk perspektiv?

Hvilken org. form er best egnet fra et regulatorisk perspektiv?

EØS-avtalen

Aksjeselskap (AS) best egnet:

Det er i henhold til EØS-avtalen ikke anledning å gi kommunal virksomhet som driver økonomisk aktivitet særlige fordeler som følge av statens eller kommunens eierskap. Det betyr at:

- Et KF som driver EØS-rettslig økonomisk karakter må drives på samme vilkår som privat konkurrent.
- Det gjelder et forbud om å gi virksomheten en økonomisk fordel som vrir eller truer med å vri konkurransen. Skattefritak, overføring av offentlige ressurser, lån og lånegarantier vil kunne vurderes til å utgjøre slike fordeler.
- Det gjelder et forbud mot *kryssubsidiering*, f.eks. leie av bygg til under markedsleie

Ny havne- og farvannslov

Både aksjeselskap (AS) og kommunal organisering (KF) egnet:

I tidligere lov var havnekapitalen "bundet" ved at den bare kunne anvendes til havneformål. I ny lov har kommunen større fleksibilitet:

- Det kan deles ut verdier fra havnevirksomhet dersom det er avsatt tilstrekkelige midler til drift og vedlikehold av havn, samt til nødvendige investeringer.
- Bynære havneområder kan innenfor rammen omdisponeres til andre formål, f.eks. byformål.
- Kommunen kan delegere til f.eks. et AS myndighet til å innkreve farvannsavgift på vegne av kommunen.

Skatt og avgift

Kommunal organisering (KF) gir lavest skattekostnad og færrest implikasjoner hva angår avgiftsmessige forhold:

Kommuner som har organisert sin havnevirksomhet direkte, som kommunalt foretak, driver som utgangspunkt skattefri virksomhet.

Ved organisering i AS er hovedregelen fullt ut skatteplikt for skattemessig resultat.

Dersom deler av KFs eiendomsportefølje skal overdras til et nystiftet AS, vil det belastes dokumentavgift tilsvarende 2,5 % av de overdratte eiendommenes markedsverdi.

Håndtering av mva må vurderes konkret i tilknytning til hver eiendom. Overdragelse av eiendom etter pådratt mva men før det er etablert en såkalt kapitalvare utløser risiko for mva-kostnad

pwc.no

© 2019 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the permission of PwC. "PwC" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network. Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm's professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.

**HAVNEDIREKTØREN ORIENTERER OM AKTUELLE SAKER MØTE I TROMSØ
HAVNESTYRE DEN 16.12.2022**

Saksbehandler: Tina Ringnes Hagen
Arkivsaksnr.: 22/208

Arkiv: 033

Saksnr.: Utvalg
44/22 Tromsø Havnestyre

Møtedato
16.12.2022

Havnedirektøren orienterer om følgende saker:

- Ammoniakkproduksjon på Grøtsund

Innstilling:

Havnestyret tar følgende saker til orientering:

- Ammoniakkproduksjon på Grøtsund

Jørn-Even Hanssen
havnedirektør