



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/9657-1
Saksbehandler Sigbjørn Kvarme

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	22.10.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	29.10.2026

Torskeholmen AS - aksjonæravtale og overføring av aksjer

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å overdra aksjene i Torskeholmen AS fra GBNU AS til Grimstad kommune.

Kommunestyret dekker inntil kr. 600.000 i tapt egenkapital for GBNU AS, finansiert over disposisjonsfond.

Kommunestyret tar resten av saken til orientering.

Vedlegg

Aksjonæravtale av 2017
Revidert aksjonæravtale Torskeholmen AS av 2019
Signert addendum aksjonæravtale

Sammendrag

Grimstad kommune har tidligere inngått en aksjonæravtale med private investorer i Torskeholmen ANS (senere Havna Eiendomsutvikling AS) om å gå sammen i selskapet Torskeholmen AS. Selskapets formål er arbeid med reguleringsplan for Torskeholmen.

Ved vedtakelse av reguleringsplan for Torskeholmen utløser denne aksjonæravtalen flere avtalerettslige virkninger som beskrives nærmere i denne saken.

Da forslaget til reguleringsplan er levert, har heller ikke GBNU AS på nåværende tidspunkt noe videre behov for å videreføre eierskapet i Torskeholmen AS. Selskapet foreslås derfor overført tilbake til kommunen, slik at kommunen selv kan videreføre eller avvikle eierskapet.

Tidslinje

2017	Aksjonæravtale inngås med fester av kommunens eiendom 200/1782 på Torskeholmen
2019	Aksjonæravtalen revideres, slik at eierbrøken i selskapet endres og det totale området utvides med g/bnr 200/1269 og 200/1273.
2023	GBNU stiftes, overtar kommunens aksjer i Torskeholmen AS fra GEU AS. Overtar kommunens rolle i reguleringsarbeidet
2025	Kommunen overtar arbeidet med avtaleforhandling med Fiskernes Salgslag. Forslaget til reguleringsplan ferdigstilles. GBNU har derfor ikke lenger en operativ rolle i selskapet.
2026	Torskeholmen AS foreslås overført til Grimstad kommune



Fakta

Grimstad kommune inngikk i 2017 en aksjonæravtale med Torskeholmen ANS som fester av g/bnr 200/1782. Kommunens inngikk avtalen som grunneier av eiendommene på Torskeholmen med g/bnr 200/1270, 200/1272 og 200/1275, samlet omtalt som «Eiendommene».

Aksjonæravtalen innebar opprettelsen av et felles aksjeselskap som skulle jobbe med utvikling av området ved å fremlegge forslag til en reguleringsplan for Torskeholmen. Selskapet skulle ikke eie tomtene direkte, og skal heller ikke overta tomtene selv. Avtalen innebærer imidlertid et fortrinn for de private aksjonærene i selskapet for å kunne overdra Eiendommene etter avtalte vilkår. Selskapet ble stiftet med en 70/30 eierbrøk mellom kommunen og de private aksjonærene.

Kommunen forpliktet seg i aksjonæravtalen til en intensjon om å selge områder som i detaljreguleringen reguleres til utbyggingsformål. Kommunen forpliktet seg til salg av Eiendommene, og Festetomta i henhold til en kjøpesum fastsatt i avtalen (den ble satt til 1,5 millioner NOK i 2017, som KPI-justeres frem til salgstidspunkt).

Aksjonæravtalen ble i 2019 revidert (sak 18/2054) og signert den 18.02.2020. Eierbrøken i selskapet ble endret til 60/40 som følge av at Torskeholmen ANS kjøpte selskapet som satt med kontrollen på to uoppsigelige festeavtaler på Torskeholmen – g/bnr 200/1269 og 200/1273. Disse blir i det følgende sammen med 200/1782 omtalt som «Festetomtene». Denne løsningen ble på det tidspunktet ansett nødvendig for å kunne utvikle Torskeholmen i sin helhet. I den reviderte avtalen ble prisen for utkjøp av Festetomtene økt til 3 350 000 NOK, som også skal justeres etter KPI.

Verdifordelingen av Eiendommene skal settes tilsvarende eierbrøken. Det betyr at kjøpesummen for disse skal settes til 60% av totalverdien etter innhentet takst i tråd med takstmandatet. Havna gis ved godkjent reguleringsplan rett til å kjøpe Eiendommene på de vilkår som avtalen fastsetter. Innen 30 dager etter at taksten er utarbeidet, skal Havna ta stilling til kjøp av Eiendommene. Hvis Havna ikke vil kjøpe Eiendommene, plikter de å selge de frikjøpte Festetomtene, jf. avtalens punkt 5.11.

Kostnadene som pådras i arbeidet med reguleringsplanen skal belastes selskapet, og skal finansieres i henhold til eierbrøken i selskapet. Selskapets drift er per i dag finansiert med lån gitt av de private eierne.

Aksjene i Torskeholmen AS ble overført til kommunens heleide eiendomsutviklingsselskap GEU AS (og senere videreført til GBNU AS). GBNU AS har vært kommunens representanter inn i selskapet, og besitter to styreplasser inkludert styreleder. Grimstad kommune er imidlertid part i avtalen om overdragelse av eiendommene, og det er kommunen som har rettigheter og plikter etter aksjonæravtalen hvis en reguleringsplan vedtas.

Kommunedirektøren har derfor etter initiativ fra GBNU AS igangsatt arbeidet med å overføre aksjene i Torskeholmen AS til Grimstad kommune. Dette er ansett som det mest praktiske med tanke på det fremtidige oppgjøret av selskapet etter at arbeidet med reguleringsplanen er avsluttet. GBNU AS har styrebehandlet og godkjent aksjeoverdragelsen fra selskapets side.

Det vil på et senere tidspunkt fremlegges en ny politisk sak for å dekke inn kostnadene som er belastet Torskeholmen AS.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Kjøpsklausulen for tomtene utløses på nærmere bestemte vilkår når kommunestyret vedtar en endelig reguleringsplan. Vedtakelse utløser salget av Festetomtene og igangsetter arbeidet med takstmandatet.

Kjøpesummen for Festetomtene isolert sett beløper seg etter KPI-justering til kr 4 443 342 (tall fra januar 2026). Kjøpesum for de samlede Eiendommene og Festetomtene vil imidlertid avhenge av den markedsverdien som fastsettes ut fra et felles takstmandat.

Før taksten foreligger kan ikke kommunen beregne presist hva en markedsverdi for tomtene vil utgjøre. Øvrige sjønære arealer i Grimstad kommune gir ikke et direkte sammenligningsgrunnlag for å kunne utarbeide et konkret anslag på nåværende tidspunkt. En slik beregning vil må derfor avvente til meglere har igangsatt prosessen.

Imidlertid kan det til sammenligning opplyses om at tomten som Pharos Odde nå bebygges på, ble solgt fra Grimstad kommune 25.08.2015 for kr 14 000 000 for et areal på 2 910 m². Indeksregulert fra august 2015 til juli 2026 utgjør dette beløpet i dag kr 20 044 137. Dette tilsvarer ca. kr 6 900 pr m².

Ved tingsinnskuddet i GBNU AS i mai 2024 ble Gundersholmen verdsatt til ca kr 10 700 000 for næringsarealet på ca 4500 m². Prisindeksjustert tilsvarer dette ca kr 11 400 000 (juli 2026). Dette tilsvarer ca kr. 2533 pr m².

I tillegg må kommunen komme til enighet om leie eller kjøp av grunn til nytt fiskemottak. Det ligger en forpliktelse i aksjonæravtalen om at partene skal bidra lojalt til dette, men at de konkrete detaljene må forhandles om. Kommunen har hatt et møte med Havna Eiendom hvor det ble gitt positive signaler om enten leie av grunn eller tilbakekjøp av grunn til å bygge fiskemottak og kai. Hvilken løsning som vil være mest gunstig for kommunen avhenger også av om kommunen vil eier eller transportere eierskapet til bygget etter at det er ferdig. Transport av eierskapet til bygget vil imidlertid måtte avvente til etter bygget er reist, ref. premissene i avtaleutkastet med Fiskernes Salgslag.

Oppgjør av selskapsforpliktelsene

Det deleide selskapet Torskeholmen AS har per i dag en negativ egenkapital. Det er gitt NOK 5,4 mill i aksjonærlån fra de private aksjonærene. Det er i tillegg tilført selskapet NOK 1 mill i egenkapital.

I forbindelse med oppstarten av GBNU ble verdien av Torskeholmens aksjekapital overført til GBNU. GBNUs revisor har i 2026 nedskrevet verdien av aksjekapitalen i Torskeholmen AS til 0. For at GBNU ikke skal måtte regnskapsføre den tapte egenkapitalen som tap i eget selskap, har GBNU bedt om at kommunen kompenserer GBNU for dette. I og med at det er kommunen som avtalepart selv, som bør bære kostnadene for arbeidet med reguleringsplanen, mener kommunedirektøren at det er rimelig at det regnskapsmessige tapet av egenkapital kompenseres.

Når selskapet ellers skal gjøres opp, skal dette gjøres i henhold til den avtalte 60/40 fordelingen mellom aksjonærene.

Det forventes ikke pådratt ytterligere kostnader i selskapet i form av lån eller behov for innskudd av ny egenkapital fremover. Dette vil imidlertid avhenge av status og utfallet i reguleringsplansaken.

Selskapsforpliktelsene pådratt i arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplan må derfor dekkes ved en senere bevilgning. Kommunedirektøren vil komme tilbake med en sak om dekning av disse kostnadene.

Vurderinger:

Kommunedirektøren vurderer det som hensiktsmessig at aksjene i Torskeholmen AS overføres til kommunen. Kommunen er part i avtalen, og reguleringsarbeidet er på dette tidspunktet avsluttet. Skulle kommunestyret komme til at reguleringsarbeidet skal fortsette, så kan fortsatt GBNUs

kompetanse benyttes i det videre arbeidet, dersom dette samlet sett anses hensiktsmessig for kommunen og selskapet.

Kommunedirektøren mener at det regnskapsmessige tapet av egenkapital i Torskeholmen AS ikke bør belastes GBNU, og foreslår derfor at kommunedirektøren gis fullmakt til å avklare nærmere med GBNU hvordan dette skal dekkes. Eventuelle selskapshandlinger som krever beslutning i generalforsamling, vil forelegges eierskapsutvalget.

Når det gjelder konkret løsning om leie eller eie av grunn til FS sin virksomhet, vurderer kommunedirektøren at aksjonæravtalens lojalitetsklausul om å plikten til å finne løsning ved å inngå eller samtykke til nødvendige leieavtaler, i stor grad bidrar til at partene har felles interesse av å komme til enighet på dette punktet. Et konkret løsningsalternativ må avtales mellom partene.

Alternative løsninger

Det er ikke regulert i avtalen med Havna Eiendom hvordan Torskeholmen AS skal videreføres eller om forkjøpsretten i aksjonæravtalen skal videreføres dersom reguleringsplan for området ikke vedtas. Dette må kommunedirektøren i så fall utrede nærmere og avklare med de private aksjonærene.

Hvis det skal gjøres ytterligere reguleringsarbeid er kommunedirektørens syn på nåværende tidspunkt at festeavtalene bør videreføres inntil plansaken er avgjort.

Hvis reguleringsarbeidet avsluttes, kan kommunedirektøren komme tilbake med en nærmere orientering om status på de ulike festeavtalene.

Konklusjon

Kommunedirektøren innstiller på at aksjene i Torskeholmen AS overdras til kommunen, og at det regnskapsmessige tapet av egenkapital kompenseres GBNU med inntil kr 600 000.