Status SIM-Vaieren-Motion september 2026

Byggeprosjektet følger revidert plan med ferdigstillelse ved årsskiftet. Det er inngått avtaler om leie for 83% av arealet. Det er avtalt 6 ulike studier og kurs med 5 universiteter/høyskoler. Det er behov for likviditetsstyrking frem til ferdigstillelse og igangsetting/innflytting.

Byggeprosjektet har holdt de opprinnelige byggebudsjettene og gjennomføres i henhold til avtalt fremdrift. Innflytting er planlagt til 1. januar 2027. Gjeldende prognose viser et underforbruk på om lag 1,9 mill. kroner, hovedsakelig knyttet til ubenyttet reserve for uforutsette kostnader. Styret og eierne ønsker å beholde denne budsjettreserven frem til prosjektet er ferdigstilt og selskapet er i ordinær drift.

1. **Historikk og opprinnelig finansiering**

   Kommunens opprinnelige vedtak innebar at kommunen skulle bidra med:

   • 10,0 mill. kroner i aksjekapital

   • egnet tomt for gjennomføring av prosjektet.

   Den aktuelle tomten fikk en kostnad knyttet til tre elementer, kjøp av buehall, innløsing av seksjoner for bygg og nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg samt kjøp av utbyggingsrettigheter. Kommunen har ved vedtak i 2024 skutt inn egenkapital for tomtekostnader, men det gjenstår fremdeles kostnader som Vaieren nå må finansiere resten av. Disse tomtekostnadene er heretter omtalt som «underdekning kapitalinnskudd tomt». I 2024 bevilget Kommunestyret 18,9 mill. kr i egenkapitaltilskudd, for å innløse seksjonene og buehallen. Totalt er det betalt inn 28,9 mill. kr i egenkapital fra Lindesnes kommune.

   Sammenholdt med finansieringsforutsetningene har det medført en finansiell underdekning på 6,5 mill. kroner.

2. **Krav om leiedekning før byggestart**

   For å redusere den kommersielle risikoen i prosjektet ble det satt krav om minimum 70 prosent leiedekning før entreprisetilbudet kunne aksepteres og byggingen igangsettes. Da anbudene forelå, hadde prosjektet ikke oppnådd nødvendig leiedekning. Samtidig hadde selskapet mottatt et beste/laveste entreprisetilbud på 108,4 mill. kroner. Eierne vurderte det som viktig å sikre denne prisen fremfor å gjennomføre en ny anbudskonkurranse på et senere tidspunkt, med den pris- og markedsrisiko dette ville innebære.

Det ble derfor besluttet å holde entreprenørens tilbud åpent frem til kravet om 70 prosent leiedekning var oppnådd. Entreprenøren aksepterte dette under forutsetning av at tilbudssummen ble KPI-regulert for perioden frem til kontraktsinngåelse.

Det tok om lag 12–14 måneder ekstra å oppnå tilfredsstillende leiedekning.

KPI-reguleringen i denne perioden medførte en kostnad på 4,85 mill. kroner.

KPI-kostnaden er dermed ikke et resultat av overskridelser, men en direkte følge av beslutningen om å sikre entreprisetilbudet mens prosjektet arbeidet videre med å oppnå nødvendig leiedekning.

3. **Forlenget prosjekt- og driftsperiode**

   Forskyvningen av byggestart med mer enn ett år innebar at Vaieren Eiendom AS måtte opprettholde prosjektorganisasjon, drift og nødvendig prosjekteringsarbeid vesentlig lenger enn opprinnelig planlagt.

   Samlet merkostnad knyttet til den forlengede prosjekt- og driftsperioden er beregnet til om lag 1,64 mill. kroner.

   I dette inngår også ytterligere arbeid som var nødvendig for å opprettholde prosjektet og sikre grunnlaget for entreprisetilbudet frem mot kontraktsinngåelse.

4. **Utleie og ekstern bistand**

   Som ledd i arbeidet med å oppnå nødvendig leiedekning besluttet eierne å engasjere Næringsmegleren for å bistå med utleie av næringsarealene.

   Oppdraget medførte kostnader, men resulterte ikke i inngåelse av leiekontrakter. Selskapet overtok senere utleiearbeidet selv og har pr. dato oppnådd en leiedekning på ca 83 prosent.

   Styret besluttet som risikodempende tiltak å innhente ekstern bistand fra PwC knyttet til avgiftsmessig organisering og håndtering av merverdiavgift.

   Samlet kostnad til Næringsmegleren og PwC er i avstemmingen beregnet til om lag 1,0 mill. kroner.

   Disse tjenestene var ikke en del av prosjektets opprinnelige budsjettforutsetninger.

5. **Merverdiavgift**

   Prosjektets opprinnelige finansielle kalkyler tok utgangspunkt i full fradragsrett/refusjon for merverdiavgift.

   Den endelige avgiftsmessige behandlingen innebærer imidlertid at Vaieren Eiendom AS ikke oppnår full fradragsrett for hele prosjektet. Dette gjelder blant annet enkelte

fellesarealer knyttet til boligdelen og parkeringskjelleren, som er solgt til boligutbygger.

Sammenlignet med forutsetningene som lå til grunn for prosjektets finansiering, innebærer dette at forventet mva.-fradrag/refusjon avkortes med om lag 6,032 mill. kroner.

Dette representerer en vesentlig endring i prosjektets finansieringsforutsetninger kjent først i august i år.

6. **Finansiering og økte finanskostnader**

Vaieren Eiendom AS etablerte byggelånsfinansiering i Flekkefjord Sparebank. Låneavtalen innebar blant annet provisjonsberegning på hele den innvilgede lånerammen. Dette var ikke lagt til grunn i prosjektets opprinnelige kalkyle.

Byggelånet er videre knyttet til 3 måneders NIBOR med tillegg av bankens margin.

Den opprinnelige finansieringskalkylen la til grunn en tilnærmet flat renteutvikling. Det faktiske rentenivået har vært høyere enn denne forutsetningen, og selskapet har derfor hatt høyere byggelånsrenter og finansieringskostnader enn budsjettert.

Samlet økning i finansieringskostnadene sammenlignet med opprinnelig forutsetning er beregnet til om lag 1,434 mill. kroner.

Dette er finansieringskostnader og må holdes adskilt fra kostnadsutviklingen i selve byggeentreprisen.

7. **Positive avvik og kostnadsreduksjoner**

Samtidig som selskapet har fått økte kostnader og endrede finansieringsforutsetninger, er det oppnådd flere positive avvik som reduserer restfinansieringsbehovet.

Underforbruk i byggeprosjektet

Selve byggeprosjektet gjennomføres innenfor byggebudsjettet.

Gjeldende prognose viser et underforbruk på om lag 1,9 mill. kroner, i hovedsak som følge av at avsatt reserve for uforutsette kostnader ikke forventes fullt ut benyttet. Styret og eierne ønsker å beholde denne reserven frem til prosjektet er ferdigstilt og selskapet er i ordinær drift. Beløpet er derfor ikke trukket fra finansieringsbehovet.

Salg av større boligareal

Det er solgt et større boligareal enn lagt til grunn i opprinnelig budsjett. Dette gir en positiv økonomisk effekt for Vaieren Eiendom AS på om lag 0,6 mill. kroner.

Kostnadsdeling med boligutbygger

Selskapet har videre fremforhandlet en kostnadsdeling med boligutbygger som reduserer Vaieren Eiendom AS' kostnader med om lag 2,4 mill. kroner.

Samlet reduserer disse tre forholdene finansieringsbehovet med om lag 3 mill. kroner.

8. **Summen av forholdene nevnt over medfører et likviditetsbehov i selskapet, for å ferdigstille byggingen.**

Restfinansieringsbehovet på 18,5 mill kan oppsummeres som følger:

- Underdekning tomt 6,5 mill
- Prisregulering 4,85 mill
- Forlenget prosjektorganisasjon 1,64 mill
- Ekstern bistand 1,0 mill
- Merverdiavgift 6,03 mill
- Økte renter 1,4 mill
- Salg større boligareal (-) 0,6 mill
- Kostnadsdeling utbygger (-) 2,4 mill

Restfinansieringen må skje gjennom en emisjon. Emisjonen har vært utsatt for å avklare usikkerhet i prosjektet mest mulig. Ordinære aksjeselskap ville valgt å øke byggelånet eller tilføre lån/ egenkapital fra eierne, men kommuner kan ikke yte garantier eller gi lån til aksjeselskaper, derfor er det nødvendig å gjennomføre det som en egenkapitalemisjon.

Forslag til løsning:

Kompetansefondet og kommunen gjennomfører emisjonen i hht aksjefordelingen. Kommunenes andel av emisjonsbeløpet utgjør NOK 12 266 472. Rådmannen innarbeider kommunens andel i andre tertial 2026. For formålsoppnåelse og utleieoversikt se vedlegg 1 og 2.

Styret

Vaieren Eiendom AS