

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 2/18 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid: **Fredag 23.03.2018, kl. 13.00 – 14.00**

Deltakere: John Peter Hernes (styreleder), Kari Nessa Nordtun, Per A. Thorbjørnsen,
Bjørg Tysdal Moe, Paal Kloster, Anders Lea

Hans Kjetil Aas (daglig leder)

Kopi til vara: Eli Aga, Frede Cappelen, Kari Raustein, Karl W. Sandvig, Sara Nustad Mauland,
Grete Kvinnesland

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 19.03.2018

Sak nr.:	Sak	Tidsramme
23.2018	Godkjenning av innkalling og saksliste	B
24.2018	Valg av møteleder	B
25.2018	Forespørsel om erverv av aksjer i Ipark Eiendom AS	B
21.2018	Eventuelt	

Styremedlemmene - John Peter Hernes (styreleder), Kari Nessa Nordtun (nestleder),
Per A. Thorbjørnsen og Bjørg Tysdal Moe er inhabil i sak 25.2018 (jfr. sak 84/2017)

Følgende varamedlemmer er kalt inn - Eli Aga, Frede Cappelen, Kari Raustein og Karl W.
Sandvig.

Innkalling gjøres i tråd med styret – sak Eventuelt - møte den 09.03.2018.

Evt. forfall meldes daglig leder på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

19.03.2018
John Peter Hernes
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

23.2018 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 23.03.2018 godkjennes

24.2018 Valg av møteleder

Gjøres i henhold til styreinstruks pkt. 8.3

25.2018 Forespørsel om erverv av aksjer i Ipark Eiendom AS

Vedlegg (unntatt off. §23 – forhandlingsposisjon)

Bakgrunn

Det vises til sak 84/2017 behandlet i styret den 27.11. Saken omhandlet flere prosesser på Ullandhaug. En av sakene gjaldt henvendelse fra rådmannen, datert 28.9.2017, om erverv av aksjer i Ipark Eiendom AS (IE). Rådmannen ønsket en tilbakemelding hvorvidt Stavanger Utvikling vurderte det som formålstjenlig å erverve Forus Næringspark AS (FNP) sine aksjer i IE. Forespørselen ble drøftet i styret som egen sak og fikk etter avstemming flertall for følgende vedtak:

«Styret i Stavanger utvikling ber daglig leder forestå sonderinger mot partene Ipark Eiendom AS og Forus Næringspark AS for ytterligere å få frem fakta rundt forhold som bør være av betydning for styrets beslutning, så som verdisetting aksjer, utbytte, behov for kapitaltilførsel, alternative eierandeler, mm. «

Det vises for øvrig til styresak 84/2017 for bakgrunnsinfo og vurderinger, jf. vedlegg. Denne saken er et svar på vedtaket knyttet til Ipark Eiendom AS. Styrets vurdering og konklusjon vil sendes tilbake til rådmannen som svar på henvendelsen sendt 28.9.2017.

Oppfølging av styrets vedtak

Daglig leder har fulgt opp styrets vedtak gjennom flere møter med både Forus Næringspark AS og Smedvig Eiendom AS (SE). Møtene har hatt som formål å avdekke nærmere motivasjon for salg, fremtidsplaner, organisering og styresammensetning, gjennomgå selskapsdokumenter, estimert pris for selskapet, kapitalbehov og utbytte mv.

Resultatet fra samtalene har gitt ytterligere innblikk i et spennende selskap, der det også er store forventninger om fremtidig vekst knyttet til utviklingen på Ullandhaug. Basert på tidligere styresak og som resultat fra disse sonderingene ønsker daglig leder å gi følgende tilbakemelding til styret:

- Kjøp av aksjer i IE vurderes fortsatt å ligge utenfor Stavanger utvikling (SU) sitt kjerneområde slik dette er utformet i selskapets eierstrategi. Hva en egentlig ønsker å oppnå ved å gå inn i IE er heller ikke tydelig. IE er

interessant som selskap, samarbeid kan tenkes, men kjøp at FN sin aksjepost vurderes ikke som en god løsning i denne sammenheng og på nåværende tidspunkt.

- Rådmannen holder i disse dager på meg et strategiarbeid for Ullandhaugområdet. Arbeidet har bakgrunn i vedtak fra bystyret i forbindelse med HØP 2018-2022. Det er usikkert hvilke virkemidler, eventuelt hvor mye, Stavanger kommune er villig til å satse for å oppnå de strategiske målene for Ullandhaug. Det vil være nyttig å se ambisjonsnivået til rådmannen, og bystyrets vedtak i saken, før en endelig konkluderer på om Stavanger kommune skal være en aksjonær i IE
- FNP sin andel på 45,5 % gir lite innflytelse i forhold til investert kapital ettersom en kun oppnår å være mindretallsaksjonær. Ettersom IE ikke regner med å betale utbytte til eierne i overskuelig fremtid, fremstår en mindre aksjepost som like relevant om en ønsker å innta en posisjon i selskapet.
- SE har IE og Ullandhaugområdet som langsiktig strategisk satsning. De vil opprettholde sin majoritetsposisjon i selskapet, men ønsker gjerne en offentlig aktør som medaksjonær.
- Den estimerte verdien på aksjeposten som FNP innehar, ca 360-410 mnok, vil binde opp en vesentlig del av Stavanger utvikling sin disponible låneramme de neste 4 årene (500 mnok), noe som vil gå på bekostning av andre og mer relevante prosjekter i foretakets portefølje. I tillegg er det påregnelig at det vil komme emisjoner for å tilleggsfinansiere prosjekter som skal realiseres. Størrelsen på eventuelle emisjoner er ikke tallfestet pr nå, dette avhenger av størrelsen på de prosjekter som skal realiseres.
- IE har fortsatt tilgjengelig utbyggingsareal i mange år fremover, men noe av dette vil bli redusert ved etablering av sykehuset. Slik status i forhandlingene i dag er, vil ikke dette arealet bli erstattet med tilsvarende antall kvadratmeter andre steder på området.

Konklusjon

Med bakgrunn i det helhetlige bilde som daglig leder i dag ser for området, foretakets rolle i dette og foretakets eierstrategi, er det ikke å anbefale at Stavanger Utvikling binder opp egne lånerammer for å kjøpe aksjeposten til FN. Om styret eller bystyret vurderer det som strategisk viktig å være aksjonær i IE bør andre finansieringsløsninger vurderes.

Det anbefales at saken sendes til rådmannen med denne konklusjon, og at rådmannen deretter vil legge en sak frem til formannskapet.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF anser det ikke formålstjenlig å erverve FNP sin aksjepost i Ipark Eiendom AS.

STAVANGER UTVIKLING KF
Styremøte 23.03.2018

26.2018 Eventuelt

Stavanger 19.03.2018
Hans Kjetil Aas
daglig leder