

MELDING

Saksmappe nr: 2014/3607	Saksbehandler: Sveinung Kvamme
-----------------------------------	-----------------------------------

	Kommunestyret	
--	---------------	--

Orientering om salg av aksjer i Eidos Eiendomsutvikling AS

Bakgrunn

Kommunestyret fattet den 17. desember 2019 (161/2019) følgende vedtak:

- *«(...) Kommunestyret delegerer følgende fullmakt til formannskapet:*
 - 1. Vedta om Lier kommune skal utøve forkjøpsrett ved Drammen havns salg av 30 % av aksjene i Eidos Eiendomsutvikling AS. Et eventuelt kjøp av aksjer skal skje innenfor rammene av kommunestyrets vedtak 162/2019.*
 - 2. Fremforhandle en avtale med Bane Nor Eiendom AS vedrørende fordeling av aksjene Drammen havn har for salg. Herunder fremforhandle og inngå en ny aksjonæravtale for Eidos Eiendomsutvikling AS*
 - 3. Forutsatt at formannskapet vedtar å benytte seg av forkjøpsretten, gis formannskapet myndighet til å selge seg ned til minimum 55 % eierandel i Eidos Eiendomsutvikling AS. Et eventuelt salg av aksjer skal skje til markedspris*
- *Kommunestyret orienteres om formannskapets beslutning»*

På bakgrunn av overnevnte vedtak orienteres kommunestyret her om videre behandling og formannskapets beslutninger i saken.

Orientering om prosess og formannskapets beslutninger

Formannskapet vedtok den 10. februar 2020 følgende:

- «1. Lier kommune benytter forkjøpsretten til kjøp av Drammen havns aksjer i Eidos.*
- 2. Rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle salgsavtale for tilsvarende antall aksjer.*
- 3. Rådmannen legger frem for formannskapet fremforhandlet salgsavtale for godkjenning.*
- 4. Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Eidos for å velge et nytt styre. Lier kommune skal innstille på flertallet av medlemmene i styret inkludert styreleder»*

Etter formannskapets vedtak benyttet Lier kommune seg av forkjøpsretten, og kjøpte sin forholdsmessige andel på 23,5 % av aksjene Drammen havn hadde for salg. Den andre eieren i Eidos Eiendomsutvikling AS, Bane Nor Eiendom AS, gjorde tilsvarende og kjøpte 6,5 % av aksjene.

Deretter engasjerte kommunen meglerfirmaet Cushman og Wakefield Realkapital og advokatfirmaet Kvale til å bistå i videresalget av aksjene. Cushman og Wakefield Realkapital gjennomførte en omfattende dialog og kartlegging av markedet.

Det var flere interessenter med i prosessen. Ved valg av kjøper ble formannskapets kriterier, vedtatt 9. mai 2019, lagt til grunn; «*Ny eiers finansielle kapasitet, kompetanse, omdømme og langsiktighet som deltaker i utviklingen av Fjordbyen*». I tillegg ble salgspris vektlagt.

Fabritius gruppen AS var den interessenten som best oppfylte disse kriteriene og det ble derfor fremforhandlet en kjøpsavtale med dette selskapet.

Fabritius gruppen AS beskriver seg selv på følgende måte på sine hjemmesider: «*Fabritius med datterselskaper er en betydelig eiendomsaktør i Norge. Hovedaktiviteten er i Oslo-regionen hvor vi eier eiendommer og utviklingstomter for kombinasjonsbygg, lager, kontor og produksjon. Fabritius har drevet med investering, forvaltning og utvikling innen eiendom siden 1991 og har i perioden gjennomført et betydelig antall prosjekter. Fokuset fremover vil være å bygge en langsiktig eiendomsportefølje med basis i den eiendomsutviklingen vi gjør, og kjøp av nyere prosjekter innen vårt satsningsområde. Fabritius er et 100 % eiet selskap av Gjelsten Holding*». Fabritius har gjennom prosjekter og eiendom allerede en tilhørighet til Lier.

Formannskapet fattet på denne bakgrunn 27. august følgende vedtak:

«Formannskapet godkjenner fremforhandlet salgsavtale med Fabritius gruppen AS.

Ordfører gis fullmakt til å godkjenne endelig kjøpekontrakt basert på siste meglerstandard og undertegne avtalen på vegne av kommunen jf. kommuneloven § 6-1 annet ledd.

1. Gevinsten ved salget av aksjene i Eidos Eiendomsutvikling AS til Fabritius-gruppen vurderes avsatt til et bundet investeringsfond med formål;

A) infrastruktur i den nye fjordbyen på Lierstranda

B) stedsutvikling i øvrige deler av Lier.

2. Rådmannen forbereder en sak i tråd med punkt 1 som en del av behandlingen av 2. tertial, der det også gis anbefaling om fordeling av midler til de ulike formålene A – B».

Etter gjennomføring av salget fordeler aksjene i Eidos Eiendomsutvikling AS seg på følgende måte:

- Lier kommune 55 %
- Bane Nor Eiendom AS 22,5 %
- Fabritius gruppen AS 22,5 %

Styresammensetning

På bakgrunn av formannskapets vedtak 10. mars ble det den 30. mars 2020 gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i Eidos. Her ble Eva Hagen valgt som ny styreleder. I løpet av høsten 2020 vil det igjen bli gjennomført en ekstraordinær generalforsamling hvor blant annet Fabritius får utpekt et nytt styremedlem. Lier kommune, som majoritetseier, vil i alle tilfeller også i fortsettelsen innstille på flertallet av medlemmene i styret inkludert styreleder.

Økonomiske forhold

Lier kommune kjøpte de aktuelle aksjene for 177,5 millioner. Kommunen solgte de samme aksjene for 225 millioner kroner. Netto tjente derfor kommunen 47,5 millioner på transaksjonene. Til fradrag fra dette beløpet kommer kostnader kommunen har hatt i forbindelse med salget.

Ved behandling av andre tertial vil kommunedirektøren foreslå hvordan overskuddet fra salget kan disponeres.

Forholdet til offentlighetsloven

Underveis i prosessen ble alle saker og dokumenter vedrørende salgsprosessen unntatt offentlighet for å sikre kommunens forhandlingsposisjon jf. offentlighetsloven § 23. Når salget var gjennomført, og følgelig behovet for å unnta saken offentlighet var bortfalt, fant kommunen det hensiktsmessig og riktig å gi innsyn i saken. Dette skjedde i dialog med Fabritius gruppen AS.