

Trivselshagen IKS

Sluttrapport, 29. mai 2019



Innhold i sluttrapport

	Side
1. Bakgrunn og mandat	3
2. Nærare om organiseringa av Trivselshagen IKS i dag	6
3. Korleis kan Trivselshagen IKS oppløysast, og korleis går ein fram for å dele eigarskapen	10
4. Oppløysing - Økonomiske konsekvensar for eigarane - eit estimat	25
5. Oppløysing - Framtidig samhandling og gjensidige leigeavtaler	36
6. Alternativ - gjere Trivselshagen IKS om til eit reint eigedomsselskap	39
7. Oppsummering av vurderingane og vegen vidare	47

1

Bakgrunn og
mandat

Bakgrunn og mandat



Bakgrunn

Fylkesutvalet har i sak 10/19 gitt fylkesrådmannen følgende oppdrag knytta til Trivselshagen IKS på Sandane:

«Fylkesutvalet ber fylkesrådmannen greie ut alternative organisasjonsmodellar, primært knytt til å dele eigarskapen og inngå gjensidige leigeavtaler med kvarandre. Fylkesutvalet ber fylkesrådmannen, i budsjett rapporten pr. 1. tertial 2019, kome med framlegg til finansiering av utgreiingsarbeidet - dersom dette viser seg naudsynt.»



Mandat

PwC har blitt engasjert av fylkesrådmannen for å greie ut følgende:

1. Vurdere korleis Trivselshagen IKS kan oppløysast og at eigarskapen på bygningsmassen vert delt på dei to eigarane, herunder framgangsmåte og juridiske vurderingar knytt til å avvikle selskapet og vidareføre drifta av anlegget.
2. Estimere økonomiske konsekvensar for eigarane dersom eigarskapen vert delt i to og det blir inngått gjensidige leigeavtaler med kvarandre.

Etter møtet med Sogn og Fjordane fylkeskommune den 20. mai 2019 blei mandatet utvida til også å omfatte ei vurdering av korleis Trivselshagen IKS kan gjerast om til eit reint eigedomsselskap, samt å estimere økonomiske konsekvensar knytta til dette alternativet.

Arbeidet blir gjort på oppdrag frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, som er ein av to eigarar i Trivselshagen IKS. PwC kommuniserer med dagleg leiar i Trivselshagen IKS, men i den grad det oppstår behov for å kontakte den andre eigaren – Gloppen kommune – vil dette bli avklart med SFFK på førehand.

Nærare om innhaldet i rapporten

Del 2

I rapportens del 2 har vi tatt inn informasjon om dagens organisering av Trivselshagen IKS, samt trekt ut nokre nøkkeltal frå selskapets rekneskap for 2017 og 2018.

Del 3

I rapportens del 3 gjer vi greie for juridiske vurderingar som blir aktualisert ved ei oppløysing av Trivselshagen IKS, mellom anna regelverket for oppløysing av IKS, skatterett, meirverdiavgiftsrett, spelemidlar og verksemdsoverdraging.

Del 4

I rapportens del 4 gjer vi greie for vårt estimat når det kjem til dei økonomiske konsekvensane ved ei oppløysing av Trivselshagen IKS. Her har vi tatt utgangspunkt i at Sogn og Fjordane fylkeskommune skal overta skule og kultur, medan Gloppen kommune skal overta bad og idrett. Vi har ved utrekningane tatt utgangspunkt i ei forholdsmessig kostnadsdeling mellom skule/kultur og bad/idrett etter antal kvm. Vidare har vi har laga to ulike utrekningar:

- ei der leigebeløp blir rekna ut basert på leigetakars samla bruk av utleigars bygg, og
- ei der det blir tatt omsyn til partane sin konkrete bruksprosent på høvesvis bad og idrett. Dette siste alternativet er tatt med for å synleggjere dei høge kostnadane som er knytta til badeanlegget.

Del 5

I rapportens del 5 har vi tatt inn nokre utgangspunkt for framtidig samhandling og utforming av gjensidige leigeavtaler. Viktige avtalepunkt for leigeavtalene er påpeika.

Del 6

I rapportens del 6 gjer vi greie for vår vurdering av alternativet å endre Trivselshagen IKS til eit reint eigedomsselskap. Her har vi, på same måte som for oppløysing, gjort greie for aktuelle juridiske vurderingar. Der vurderingane er samanfallande med det som gjeld for oppløysing, er det vist til del 3. Vidare har vi gjort ei kostnadsfordeling mellom Trivselshagen IKS som eigedomsselskap, fylkeskommunen og kommunen. Det er gjeve ei oversikt over kva kostnader som er lagt til eigedomsselskapet, og nøkkeltal frå kostnadsfordelinga er tatt inn.

Del 7

I rapportens del 7 har vi oppsummert våre vurderingar og peika på forhold som er viktig å ha med seg på vegen vidare.

2

Nærare om
organiseringa av
Trivselshagen IKS i
dag

Dagens organisering, Trivselshagen IKS



Om Trivselshagen IKS

- Interkommunalt selskap (IKS) oppretta 7. mars 2007.
- Deltakarane er Sogn og Fjordane fylkeskommune og Gloppen kommune med lik ansvars- og eigardel (50 %).
- Selskapet sitt føremål er å planlegge, bygge, eige og drive felles bygningsanlegg til undervisningsareal for Firda vgs. og å skaffe skulane og lokalsamfunnet i Gloppen kultursal, svømmehall, idrettshall m.v. i samsvar med vedteken funksjonsplan og selskapsavtale.
- Dagleg leiar er Anniken Rygg.



Aktivitet og anlegg

- Trivselshagen IKS forvaltar Trivselshagen Bad og Idrett (inkl. Firdahallen) og Trivselshagen Skule og Kultur, til saman ca. 14 500 m2 eigedomsmasse til ein investeringsverdi på ca. kr 300 mill.
- Selskapets inntekter er husleige frå leigetakarane Gloppen kommune og SFF. I 2018:
 - Gloppen kommune kr 11 972 466
 - SFF kr 6 734 514
- I 2018 sysselsette selskapet 12 årsverk
- Selskapet er ikkje ansett skattepliktig
- Selskapet er frivillig registrert i Merverdiavgiftsregisteret. All omsetning er ansett avgiftspliktig og selskapet har frådragsført all inngåande meirverdiavgift.



Styre og representantskap

- Representantskapet (2015-2019) består av:
 - Ole Jonny Stubhaug (vara Helen Hjartås)
 - Anders Sægrov (vara Rita Navarsete)
 - Bernt Reed (vara Bjerte Gangeskar)
 - Katrine Anita H. Heggelund (vara Marit Reikvam)
- Styret består frå 8. juni 2018 av:
 - Styreleiar Trond Ueland (vara Birte Kjørvik Fossheim)
 - Nestleiar Kjersti Rønningen (vara Knut Roger Nesdal)
 - Styremedlem Sigurd Erling Reksnes (vara Trude Helene Flåten)
 - Styremedlem Charlotte Ø. Nilsen (vara Hallgeir Hansen)

Nøkkeltal Trivselshagen IKS

Nøkkeltal rekneskap	2017	2018
Driftsinntekter	18 802 126	19 788 698
Driftskostnader	15 856 023	17 812 942
Driftsresultat	2 946 102	1 975 756
Finansinntekter	211 011	258 678
Finanskostnader	1 155 436	1 772 866
Netto driftsresultat	2 001 677	461 568
Sum egenkapital og gjeld	224 464 097	222 947 562
Langsiktig gjeld	103 840 630	107 191 200

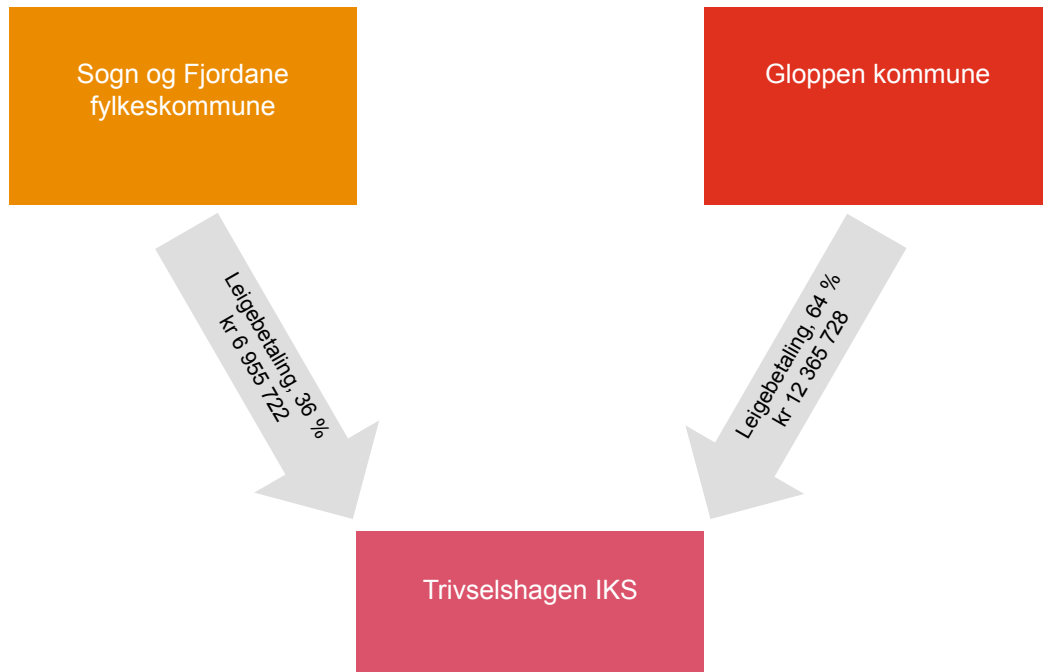
Kjelde: Årsmelding og årsrekneskap for 2018

Eigarinnskot pr. 31. desember 2018

Sogn og Fjordane fylkeskommune	kr	47 100 000
Gloppen kommune	kr	47 186 369



Kostnadsstrøm, dagens organisering



Den samla husleiga blir i dag rekna ut basert på dei totale kostnadane i Trivselshagen IKS. Husleiga blir fordelt mellom partane ut frå ein fordelingsnøkkel basert på kvar leigetakar sin bruk av areala.

For 2019 er det budsjettert følgjande leige:

- Fylkeskommunen kr 6 955 722 (36 %)
- Kommunen kr 12 365 728 (64 %)

Fordelingsnøkkelen blir nytta for alle kostnader. Det skjer ingen direkte allokering av kostnader til kvar av dei to bygga.

3

Korleis kan
Trivselshagen IKS
oppløysast, og
korleis går ein fram
for å dele
eigarskapen?

Regelverket knytta til oppløysing

Regulering av uttrede i selskapsavtalen	<p>Det følger av selskapsavtalen § 12 at:</p> <p>Ein deltakar kan med eitt års skriftleg varsel seie opp sitt deltakarforhold i selskapet og krevje seg utløyst av selskapet. Slik uttrede kan likevel skje tidlegast 10 år etter at selskapet er skipa. Uttreden kan berre skje pr. 31.12. Utløysingssummen skal vere andelen sin nettoverdi ved oppseiingsfristen sitt utløp. Utløysingssummen kan likevel ikkje overstige verdien av deltakaren sitt innskot.</p>
Regulering av uttrede i IKS-lova	<p>Det er langt på veg tilsvarande regulering i høve uttrede i IKS-lova § 30, der det mellom anna følgjer at:</p> <p>Den enkelte deltaker kan med ett års skriftlig varsel si opp sitt deltakerforhold i selskapet og kreve seg utløst av dette. I selskapsavtalen kan det fastsettes en annen oppsigelsestid. Det kan også bestemmes i selskapsavtalen at partene ikke skal kunne si den opp i et nærmere angitt tidsrom.[...]</p> <p>Utløsningssummen fastsettes til andelens nettoverdi ved oppsigelsesfristens utløp. Utløsningssummen kan likevel ikke overstige verdien av deltakerens innskudd.4 Utløsningssummen skal utbetales straks. Bestemmelsen i dette ledd kan fravikes ved avtale.</p> <p>Inndelingslova § 16 opnar imidlertid for at oppseiing kan skje med <u>seks månaders skriftleg varsel</u> når oppseiing skjer innan eitt år etter iverksetjing av ei grenseendring. Omgrepet grenseendring blir i inndelingslova brukt som ei fellesnemning på samanslåing, deling og grensejustering, jf. § 3.</p>
Uttreden fører til oppløysing av selskapet	<p>Det går fram av IKS-lova § 32 at selskapet skal oppløysast dersom deltakartalet blir redusert til ein på grunn av uttrede. Ei slik oppløysing må godkjennast av departementet, og departementet kan gje nærare føresegner om gjennomføringa av avviklinga. Vi har ikkje fått svar frå Kommunaldepartementet når det gjeld nærare informasjon om prosessen kring godkjenning.</p>

Framgangsmåte ved oppløsning

Avviklingsstyre	Dersom departementet samtykker i oppløsning av selskapet, skal representantskapet “straks” oppnemne eit avviklingsstyre i tråd med IKS-lova § 33. Avviklingsstyrets plikter og oppgaver følger dels av § 33, § 34 og § 35.
Reglar knytt til deling av egedelane	Deltakarane i selskapet kan einast om ei naturaldeling av selskapets midlar. Lukkast deltakarane ikkje med å einast om ei fordeling, skal midlane omgjerst i pengar, jf. IKS-lova § 34 tredje ledd.
Avviklingsoppgjør	<p>IKS-lova § 34 femte, sjette og sjuande ledd regulerer korleis avviklingsoppgjøret skal skje:</p> <p>Avviklingsstyret skal sørge for at selskapets forfalte og uomtvistede fordringer betales av selskapets midler for så vidt ikke kreditor frafaller sitt krav eller samtykker i å ta en annen debitor i stedet. Andre forpliktelser sikres ved at det avsettes et tilstrekkelig beløp til dekning av forpliktelsene.</p> <p>Når selskapets forpliktelser er betalt eller sikret etter forrige ledd, skal avviklingsstyret utarbeide forslag til avviklingsoppgjør som legges frem for representantskapet til godkjenning. Forslaget skal også inneholde forslag til fordeling av eventuelt likvidasjonsutbytte. Deltaker hvis representanter ikke representerer flertallet i sak om fordeling av likvidasjonsutbytte, kan bringe spørsmålet om fordelingen inn for tingretten som fastsetter fordelingen i kjennelse som kan ankes.</p> <p>Når avviklingsoppgjør er vedtatt og utbetaling av likvidasjonsoppgjør er foretatt, skal avviklingsstyret straks sende melding til Foretaksregisteret om at selskapet er avviklet.</p>

Regelverket knytta til skatt

Utgangspunkt

I utgangspunktet er eit IKS skattepliktig, jf. skattelova § 2-2, 1. ledd bokstav g. Ved oppløysing av eit IKS vil dette i utgangspunktet også medføre skattlegging av skattemessige meirverdiar på eigendelane, jf. skattelova § 9-2, og ein eventuell gevinst vil vere skattepliktig etter skattelova § 5-1.

Eit selskapet kan vere fritatt skatt dersom det ikkje har erverv til formål, jf. skattelova § 2-32, 1. ledd.

Ved vurderinga om selskapet er unntatt frå skatteplikt må det gjerast ei konkret heilskapsvurdering der tre hovudmoment er viktige:

- *Føremålet i vedtektene*, der det i praksis er lagt vekt på om vedtektene utelukkar at verksemda har eit økonomisk føremål.
- Sjølv om føremålet i vedtektene legg føringar, vil den *faktiske verksemd som selskapet driv* også vere sentral.
- Korleis selskapet er bygd opp vil også indikere om selskapet har erverv til føremål. Til dømes har eit aksjeselskap som utgangspunkt til føremål å gje økonomisk avkastning.

Eit selskap kan vere unntatt for skatteplikt, men likevel ha avgrensa skatteplikt for til dømes utleige av fast eigedom, jf. skattelova § 2-32, 2. ledd.

Dersom eit selskap er unntatt skatteplikt, vil selskapet heller ikkje bli skattepliktig for realisasjon av eigedelar ved oppløysing av selskapet. Dersom det er delvis skattepliktig, vil selskapet berre bli skattepliktig for realisasjon av eigendelane avgrensa opp til det selskapet tidlegare har fått skattemessig frådrag for gjennom avskrivningar.

Regelverket knytta til skatt

Vurdering av skatteplikt	<p>Det er opplyst at Trivselshagen IKS er eit ikkje-skattepliktig selskap, men at det ikkje er gjort nokon prinsipielle vurderingar eller avklaringar rundt spørsmålet.</p> <p>Vi har ikkje vurdert spørsmålet om Trivselshagen IKS er skattepliktig eller ikkje-skattepliktig, men legg til grunn at selskapet er ikkje-skattepliktig for vurderinga av om oppløysing av Trivselshagen IKS vil få skattemessige konsekvensar. Dette med grunnlag i at selskapet ikkje har levert skattemeldingar for tidlegare år.</p>
Konklusjon	<p>I og med at Trivselshagen IKS er ansett som eit ikkje-skattepliktig selskap, og heller ikkje ansett for å ha avgrensa skattepliktig for delar av aktiviteten, vil det i utgangspunktet ikkje medføre nokon skattekostnad å avvike av selskapet.</p> <p>Ein bør framskaffe tidlegare vurderingar som eventuelt er gjort i samband med vurderinga om Trivselshagen IKS er skattepliktig eller ikkje.</p>

Meirverdiavgift i Trivselshagen IKS i dag

Utgangspunkt	<p>Næringsdrivande som leiger ut fast eigedom kan søke frivillig registrering i Merverdiavgiftsregisteret jf. meirverdiavgiftslova § 2-3. Det skal da reknast utgåande meirverdiavgift på utleige av areal som er omfatta av registreringa. Inngåande meirverdiavgift på anskaffing til areala kan trekkast frå utgåande meirverdiavgift.</p> <p>Areal som omfattast av registreringa er :</p> <ul style="list-style-type: none">- areal som blir leigd ut til meirverdiavgiftspliktig verksemd eller verksemd som gjev rett på kompensasjon.- areal som leigetakar både bruker til aktivitetar som gjev frådragsrett/kompensasjon og aktivitetar som ikkje gjev frådragsrett/kompensasjon. <p>Registreringa omfattar ikkje areal som leigetakarane berre bruker til aktivitetar som ikkje gjev frådragsrett/kompensasjon.</p>
Bruken av bygga	<p>Bad- og idrettsbygget</p> <p>Vi har fått opplyst at kommunen bruker bad- og idrettsbygget 52 % i aktivitet som gjev rett på kompensasjon (eigen bruk) og 48 % til utleige/sal av billetter som ikkje gjev rett på kompensasjon. Dette gjeld i hovudsak sal av billetter til svømmehallen og utleige av idrettshallen. Vi har vidare fått opplyst at fylkeskommunen bruker bygget fullt ut i verksemd som gjev rett på kompensasjon. Vi legg til grunn at det ikkje er noko areal som berre blir brukt til aktivitetar som ikkje gjev frådrag/kompensasjon av meirverdiavgift.</p> <p>Skule- og kulturbygget</p> <p>Vi har fått opplyst at kommunen bruker skule- og kulturbygget både i verksemd som gjev rett på kompensasjon/avgiftspliktig aktivitet og til aktivitetar som ikkje gjev rett til kompensasjon/frådrag. Dette er i hovudsak sal av mat til elevar i kantina og sal av billetter til kommersielle arrangement i kultursalen. Vi har vidare fått opplyst at kantina i 2018 blei brukt 60 % i avgiftspliktig verksemd og kultursalen 90 % i verksemd som gjev rett på kompensasjon. Forholda vil variere frå år til år, særlig for kultursalen. Vi har fått opplyst at fylkeskommunen bruker bygget fullt ut i verksemd som gjev rett på kompensasjon. Vi legg til grunn at det ikkje er noko areal som berre blir brukt til aktivitetar som ikkje gjev frådrag/kompensasjon av meirverdiavgift.</p>

Meirverdiavgift i Trivselshagen IKS i dag

Meirverdiavgift i Trivselshagen IKS	<p>Trivselshagen IKS har vurdert alt areal som avgiftspliktig. Selskapet har rekna utgåande meirverdiavgift på all husleige og frådragsført all inngåande meirverdiavgift.</p> <p>Vi har ikkje i detalj vurdert korleis Trivselshagen IKS har handtert meirverdiavgift, men på overordna nivå verkar handteringa å vere riktig. Det er høve til å frivillig registrere utleigeforhold også der dei to leigetakarane bruker ein ideell andel av dei same areala. Så lenge det ikkje er noko areal som berre blir brukt til aktivitetar som ikkje gjev rett til frådrag/kompensasjon, vil all leige vere avgiftspliktig.</p>
Inngåande meirverdiavgift hos leigetakarane	<p>Vi har ikkje vurdert korleis kommunen og fylkeskommunen har handtert meirverdiavgifta. Vi har berre sett på dei overordna problemstillingane knytta til husleiga.</p> <p>Kommunen og fylkeskommunen, som leigetakarane, betalar inngåande meirverdiavgift på husleige fakturert frå Trivselshagen IKS. Begge kan frådragsføre/kompensere inngåande meirverdiavgift i like stor grad som dei bruker areala i verksemd som gjev rett på kompensasjon/avgiftspliktig verksemd.</p> <p>Fylkeskommunen får i dag all inngåande meirverdiavgift på leiga kompensert, og har ikkje kostnad knytta til meirverdiavgifta med dagens organisering.</p> <p>Sidan kommunen bruker bygga både i verksemd som gjev rett på kompensasjon/avgiftspliktig verksemd og til aktivitetar som ikkje gjev rett til kompensasjon, er delar av den inngåande meirverdiavgifta på husleiga ei kostnad for kommunen i dag.</p>

Meirverdiavgift ved oppløysing

Utgangspunkt	<p>Alle former for overdraging av fast eigedom utløyser i utgangspunktet ei plikt til å justere (tilbakebetale) ein forholdsmessig del av frådragsført inngåande meirverdiavgift på investeringar gjort dei siste 10 åra, jf. meirverdiavgiftslova § 9-2. Justeringsplikta gjeld 1/10 av total frådragsført inngåande meirverdiavgift pr. år som står att av justeringsperioden på 10 år. Når justeringsperioden er utløpt, oppstår ingen plikt til justering.</p> <p>Trivselshagen IKS slepp å gjere slik justering dersom justeringspliktene blir overført til dei som overtar bygga, jf. meirverdiavgiftslova § 9-3.</p> <p>Det kan berre overførast justeringsplikter tilsvarende frådragsretten hos den som overtar, det vil sei kommunen og fylkeskommunen. Dersom Trivselshagen IKS har hatt større frådragsrett enn det kommunen og fylkeskommunen vil ha, må Trivselshagen IKS tilbakebetale den overskytande del.</p>
Vurdering av meirverdiavgift	<p>Det er som nemnt opplyst at fylkeskommunen fullt ut bruker bygga i aktivitet som gjev rett på kompensasjon.</p> <p>Det er vidare opplyst at kommunen bruker bad- og idrettsbygget både i aktivitet som gjev rett på kompensasjon (eigen bruk) og til utleige/sal av billetter som ikkje gjev rett på kompensasjon. Fordelinga er opplyst å vere 52 % eigen bruk. Her står det att 2,5 år av justeringsperioden på hovudinvesteringa (ca. kr 4 mill) og 8,5 år på investeringane i garderoleskap (ca. kr 62 000) og i tilknytning til forliket (ca kr. 390 000).</p> <p>Det er også noko bruk som ikkje gjev rett til kompensasjon i skule- og kulturbygget, men for desse investeringane er justeringsperioden på 10 år løpt ut.</p>
Konklusjon	<p>Dersom vi føreset at bad- og idrettsbygget blir brukt 48 % i ikkje-avgiftspliktig verksemd/verksemd som ikkje gjev rett på kompensasjon, vil Trivselshagen IKS måtte tilbakebetale ca. kr 4,45 millioner i meirverdiavgift ved oppløysing av selskapet og overføring av bygget til kommunen.</p>

Inngående meirverdiavgift hos leietakarane etter oppløysing

Utgangspunkt	<p>Etter gjennomført oppløysing og overføring av eigedomane, vil fylkeskommunen og kommunen eige bygga direkte. Partane vil ikkje lenger få inngående meirverdiavgift på husleige, men på alle innkjøp/investeringar som gjerast i bygga.</p> <p>Partane vil kunne frådragsføre/kompensere inngående meirverdiavgift etter meirverdiavgiftslova § 8-1 og kompensasjonslova § 3 høvesvis etter bruken av bygga.</p>
Vurdering av inngående meirverdiavgift hos leietakarane etter oppløysing	<p>Kommunen og fylkeskommunen vil kunne frådragsføre/kompensere inngående meirverdiavgift høvesvis etter bruken av areala. Dette gjeld både kostnader til vedlikehald og investeringar framover.</p> <p>Dette fører til at delar av den inngående meirverdiavgifta vil halde fram som ein kostnad i kommunen. Vi nemner likevel at det å flytte kostnader som i seg sjølv ikkje er avgiftspliktige (mellom anna lønn og forsikring) frå Trivselshagen IKS til kommunen/ fylkeskommunen, vil føre til at kommunen ikkje får inngående meirverdiavgift på desse kostnadane.</p>

Merverdiavgift ved gjensidig leigeforhold

Utgangspunkt	<p>Utgangspunktet etter meirverdiavgiftslova er at utleige av fast eigedom er unntatt meirverdiavgift, jf. meirverdiavgiftslova § 3-11. Etter meirverdiavgiftslova § 2-3 kan ein velje å gjere utleigeforholda avgiftspliktige dersom dei utleigde areala blir brukt i avgiftspliktig verksemd/verksemd som gjev rett på kompensasjon.</p> <p>Skatteetaten legg til grunn at eit vilkår for frivillig registrering etter lova er at utleiga inneber ein overføring av ein eksklusiv bruksrett. Dei siste åra har Skatteetaten stadig stramma inn praksis knytta til dette vilkåret. Dersom vilkåret ikkje er oppfylt, er konsekvensen at utleiga er unntatt meirverdiavgift og at inngåande meirverdavgift ikkje kan frådragsførast.</p>
Vurdering gjensidige leigeavtaler	<p>Etter oppløysing og overføring av eigedomane, vil partane inngå gjensidige leigeavtaler slik at bruken kan halde fram som i dag. Kommunen vil leige ut bad- og idrettsbygget til fylkeskommunen, og fylkeskommunen vil leige ut skule- og kulturbygget til kommunen. For at slik utleige ikkje skal få konsekvensar for frådrag/kompensasjon av meirverdiavgift, må utleiga omfattast av ei frivillig registrering både i kommunen og fylkeskommunen.</p> <p>Etter vår vurdering er det usikkerheit knytta til om Skatteetaten vil godkjenne frivillig registrering av eit utleigeforhold der utleigar også skal bruke areala som blir leigd ut. Det er ein risiko for at Skatteetaten vil hevde at utleigar då ikkje overfører eksklusiv bruksrett til areala, og at det dermed ikkje er utleige i meirverdiavgiftslovas forstand.</p>
Konklusjon	<p>Vår oppmoding er at ei løysing med gjensidige leigeavtaler, der utleigar sjølv skal bruke dei same areala som blir leigd ut, bør avklarast gjennom ei bindande førehandsutsegn frå Skatteetaten før iverksetting.</p>

Regelverket knytta til spelemidlar

Utgangspunkt	<p>Etter pengespellova blir overskotet frå Norsk tipping fordelt til idrettsføremål. Tilskot blir gjeve til nærare bestemte føremål etter søknad.</p> <p>Kulturdepartementets føresegn om tilskot til anlegg for idrett og fysisk aktivitet inneheld ei rekke plikter for mottakarar av spelemidlar. Mellom anna er det bestemt at “rettslige disposisjoner som overdragelse, salg, deling, sammenslåing/-føyning mv., og faktiske disposisjoner som flytting, nedlegging og bruksendring mv. av anlegget, krever skriftlig forhåndssamtykke fra departementet.”</p>
Vurdering av spelemidlar	<p>Det er opplyst at Trivselshagen IKS har motteke spelemidlar i fleire omgangar. Vi har ikkje gått inn i detaljane når det gjeld mottatt beløp.</p> <p>Vår vurdering er avgrensa til om oppløysinga av Trivselshagen IKS vil kunne få konsekvensar for mottekne spelemidlar. Trivselshagen IKS må søke Kulturdepartementet før oppløysing. Vi antar at så lenge bruken av bygga skal vere den same, vil departementet ikkje motsette seg overdraging av bygga til kommunen/fylket.</p>
Konklusjon	<p>Trivselshagen IKS må søke Kulturdepartementet før oppløysing. Vi antar at så lenge bruken av bygga skal vere den same, vil departementet ikkje motsette seg ei overdraging av bygga til kommunen/fylket. Vi har ikkje fått svar frå Kulturdepartementet når det gjeld nærare informasjon om prosessen kring søknad og godkjenning.</p>

Deling av eigarskapen

Sogn og Fjordane fylkeskommune	<p>Som utgangspunkt for den vidare vurderinga leggst det til grunn at Sogn og Fjordane fylkeskommune skal overta følgjande midlar/eigedomar:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trivselshagen skule og kultur med ein bokført verdi på kr 78 067 312
Gloppen kommune	<p>Som utgangspunkt for den vidare vurderinga leggst det til grunn at Gloppen kommune skal overta følgjande midlar/eigedomar:</p> <ul style="list-style-type: none">• Trivselshagen bad og idrett med ein bokført verdi på kr 116 162 011
Heimelsoverføringar	<p>Korkje Gloppen kommune eller Sogn og Fjordane fylkeskommune har overført heimel til aktuelle eigedomar til Trivselshagen IKS. Både kommunen og fylkeskommunen er i dag heimelshavar/festar til aktuelle eigedomar (jf. opplysningar i Vidsyn-rapporten og grunnboka), og det vil såleis ikkje påløpe dokumentavgift i samband med ei deling av eigarskapen, under den føresetnad at kvar av partane overtar eigedomar/bygningar på den enkelte sin eigen eigedom/festegrunn.</p>

Deling av eigarskapen

Fordeling av øvrige eigedelar	<p>Det må takast stilling til fordelinga av eigedelar utover Trivselshagen skule og kultur, og Trivselshagen bad og idrett. Dersom ein fullt ut legg til grunn fordeling basert på dei ulike bygga, vil det bli ei mindre skeivfordeling mellom partane, jf. side 34. Det må imidlertid takast høgde for at bokført verdi ikkje nødvendigvis er verkeleg verdi, samt at framtidig vedlikehaldsbehov for bygga kan vere ulikt.</p>
Vederlag for verdimessig skeivdeling	<p>Det kan bli ei verdimessig skeivfordeling partane i mellom ved oppløysing, noko som reiser spørsmålet om det skal betalast vederlag for denne skeivfordelinga. Dette kan bli eit sentralt forhandlingspunkt. Det vil vere relevant i denne samanheng også å sjå til driftsøkonomien for partane etter oppløysing av Trivselshagen IKS - våre utrekningar tyder på at kommunen vil måtte bære større kostnader enn tidlegare, jf. nedanfor.</p>
Rekneskapsoppsett	<p>Trivselshagen IKS setter opp rekneskapen etter rekneskapslova. Ved tilbakeføring til fylkeskommunen og kommunen, vil ein bruke kommunale rekneskapsføresegner i rekneskapen. Dette vil kunne skape skilnader i kostnader, spesielt knytta til at avskrivningar blir erstatta av avdrag på lån.</p> <p>Etter det vi er kjende med, vart avskrivningane justert ned for å samsvare betre med avdrag for nokre år sidan. Samla sett er det derfor ikkje tale om nokon stor differanse, men for kvar av partane vil det kunne kome avvik avhengig av fordeling av lånegjelda.</p>

Rammer for verksemdsoverdraging – personale

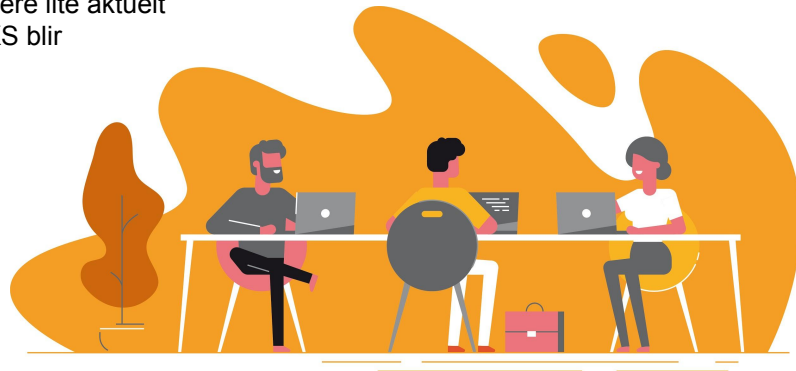
- Arbeidsmiljølova (aml.) kapittel 16 regulerer gjennomføringa av ei verksemdsoverdraging. I tillegg er det aktuelle sakshandsamingsreglar som gjeld for omorganisering i kapittel 15 (og eventuelt i tariffavtale). I høve dei tilsette vil ei oppløysing av Trivselshagen IKS, med overføring til kommunen og fylkeskommunen, blir vurdert som ei verksemdsoverdraging.
- Det klare utgangspunktet ved verksemdsoverdraging er at dei tilsette sine rettar og plikter som følgjer av arbeidsavtalen eller arbeidsforholdet elles, skal overførast til ny arbeidsgjevar, jf. aml. § 16-2 (1).
- Både tidlegare og ny arbeidsgjevar skal så tidleg som mogeleg gje informasjon om og drøfte verksemdsoverdraginga med tillitsvalde. Det er viktig at dette skjer tidleg for å sikre reelle påverknadsmogelegheter for arbeidstakarane. Aml. § 16-5 (2) listar opp fleire forhold som det skal gjevast særskilt informasjon om.
 - Informasjonsplikta gjeld også i høve dei tilsette, jf. aml. § 16-6.
 - Tariffavtaler gjev gjerne nærare reglar om korleis informasjon- og drøftingsplikta skal utøvast. Det er viktig å få oversikt over dette, og sikre at overdraginga og omorganiseringa blir gjennomført i tråd med dei sakshandsamingskrav som er gjeldande.
- Det at det skal gjennomførast ei verksemdsoverdraging gjev ikkje i seg sjølv grunnlag for oppseiing av arbeidstakar, jf. aml. § 16-4. Dersom oppseiingar skal vurderast, må dette gjerast i tråd med reglane om omorganisering/nedbemanning. Ved nedbemanning skal dei tilsette i begge verksemdene som utgangspunkt vurderast på lik linje.



Rammer for verksemdsoverdraging – personale

- Kva endringar som einssidig kan gjerast i dei tilsette sine arbeidsavtaler, er i stor grad avhengig av kva formuleringar som er nytta i gjeldande arbeidsavtale. Dette er eit spørsmål om rammene for arbeidsgjevar sin styringsrett.
- Dersom ein tilsett ynskjer å vere med vidare, kan det inngåast ny arbeidsavtale med endra vilkår. Dersom ein tilsett ikkje ynskjer å vere med vidare, kan det bli aktuelt med forhandling om ein sluttavtale. Her er det i alle tilfelle viktig med ein god dialog med den tilsette!
- Tilsette kan også reservere seg mot at arbeidsforholdet blir overført til ny arbeidsgjevar, jf. aml. § 16-3. Melding om utøving av reservasjonsretten må gjevast til arbeidsgjevar innan fastsett frist, og arbeidsforholdet vil i så tilfelle opphøre på overdragingstidspunktet. Den som eventuelt gjer gjeldande reservasjonsrett, vil ha fortrinnsrett til ny tilsetting hos tidlegare arbeidsgjevar (overdragar) i eitt år frå overdragingstidspunktet. Dette siste vil vere lite aktuelt her, all den tid føresetnaden for verksemdsoverdraginga er at Trivselshagen IKS blir oppløyst.

Pr. 24. mai 2019 har vi fått opplyst at det er 22 tilsette i Trivselshagen IKS fordelt på 12 årsverk. 11 av dei tilsette har faste stillingar, medan dei øvrige 11 er midlertidig tilsette. Dei tilsette er i hovudsak knytta til kvar sine bygg.



4

Oppløysing

Økonomiske
konsekvensar for
eigarane
- eit estimat

Oppløysing av Trivselshagen IKS



Fordeling av kostnader trinn 1

Vi har tatt utgangspunkt i budsjett for Trivselshagen IKS 2019. Til forskjell frå i dag har vi ikkje fordelt alle kostnadane etter ein samla fordelingsnøkkel basert på bruk av begge bygga. Vi har i staden fordelt kostnadane mellom dei to bygga. Der det ikkje er grunn til å bruke ei anna fordeling, har vi fordelt kostnadane mellom bygga etter andel kvadratmeter. Vi har basert utrekningane på tal frå dokumentet "Areal og bruksfordeling" datert 1. mai 2018 motteke frå Trivselshagen IKS.

Fordelinga gjev eit estimat på kva dei økonomiske konsekvensane kan bli. Det er likevel usikkerheit knytta til fordelinga i den forstand at vi ikkje har sett på dei enkelte kostnadane i detalj. Det må også takast med i vurderinga at fleire av kostnadane i budsjettet truleg ikkje vil påløpe i same form og storleik etter oppløysing.



Trivselshagen IKS



Skule og kulturbygg

- Skal overtakast av fylket
- Utgjer **29,1** % av totalt areal



Bad og Idrettsbygg

- Skal overtakast av kommunen
- Utgjer **70,9** % av totalt areal

Oppløysing av Trivselshagen IKS

Fordeling av kostnader trinn 2

Etter at kostnadane i trinn 1 er fordelt mellom dei to bygga, har vi på nytt fordelt kostnadane ut frå den enkelte leigetakars bruk av dei to bygga. Denne fordelinga dannar grunnlag for leiga i det gjensidige leigeforholdet. Vi har basert utrekningane på tal frå dokumentet "Areal og bruksfordeling" datert 1. mai 2018 motteke frå Trivselshagen IKS.



Vi har laga to modellar for kostnadsfordelinga - ei todeling der kostnadsfordelinga er basert på generell bruksprosent på høvesvis skule/kultur og bad/idrett, og ei tredeling der kostnadsfordelinga er gjort etter ein konkret bruksprosent på høvesvis skule/kultur, bad og idrett.

Figuren under viser utrekning av bruk basert på ei todeling der bruken av bad og idrett sjåast under eitt.



Trivselshagen IKS



Skule og kulturbygg

- Skal overtakast av fylket
- 29,1 % av totalt areal
- Bruk:
 - Fylket **41 %**
 - Kommunen **59 %**



Bad og Idrettsbygg

- Skal overtakast av kommunen
- 70,9 % av totalt areal
- Bruk:
 - Fylket **28,7%**
 - Kommunen **71,3 %**

Oppløysing av Trivselshagen IKS



Fordeling av kostnader trinn 2

Figuren under illustrerer tredelinga.

Dette alternativet er tatt med for å synleggjere dei høge kostnadane som er knytta til badeanlegget. Fylkeskommunen betalar i dag 32 % av desse kostnadane, men har ein reell bruksprosent på 10 %.



Trivselshagen IKS



Skule og kulturbygg

- Skal overtakast av fylket
- 29,1 % av totalt areal
- Bruk:
 - Fylket **41 %**
 - Kommunen **59 %**



Bad og Idrettsbygg

Bad

Idrett

- Skal overtakast av kommunen
- 70,9 % av totalt areal
- Bad
 - Fylket bruker **10 %**
 - Kommunen bruker **90 %**
- Idrett
 - Fylket bruker **33 %**
 - Kommunen **67 %**

Fordeling av kostnader mellom dei to bygga

Kostnad	Merknad
Straum/gass	Vi har tatt utgangspunkt i tal frå 2016 (utan basseng) vs. 2018 for å kunne trekke ut forbruk knytta til basseng. Vi har vidare trekt ut sjølvkost for sal av straum og elles fordelt kostnadane høvesvis etter kvm.
Avskrivningar	Avskrivningar er fordelt etter kva bygg investeringane er knytta til.
Vedlikehald	Vi har delt budsjetterte vedlikehaldskostnader likt mellom bygga. Framtidig vedlikehaldsbehov og -kostnader er imidlertid ein usikker faktor.
Lønnskostnader	Alle lønnskostnader er fordelt med 26 % på skule og kultur og 74 % på bad og idrett. Prosentdelane er basert på opplysningar frå Anniken Rygg ang. ressursar som er tilknytta skule og kultur.
Rekneskap/ styrehonorar	Vi har tatt med kostnadane til rekneskap og styrehonorar - desse vil falle vekk slik dei er i dag, men vil kome i ei anna form etter oppløysing.
Eigedomsskatt	Eigedomsskatt er utrekna pr. bygg og vi har lagt inn denne i utrekninga.
Renteutgifter	Vi har fordelt renteutgifter etter kva bygg låna har finansiert. Skule og kultur har lågare gjeldsgrad enn bad og idrett då eigenkapitalinnskota vart nytta ved oppføring av skule og kultur, medan bad og idrett er lånefinansiert. Det er opplyst at det er innvilga ca. kr 18 mill. i spelemidlar til bad- og idrettsbygget som ikkje er utbetalt. Når desse midlane kjem til utbetaling, vil gjelda på bad- og idrettsbygget bli redusert tilsvarande.
Oppstilling	Vi har brukt tal frå budsjettet til Trivselshagen IKS ved utrekning av kostnadsfordelingane. Budsjettet følgjer oppstillingsplanen i rekneskapslova. Sjølv om oppstillinga ikkje vil bli lik etter oppløysing og overdraging av bygga, har vi av omsyn til mogelegheita for samanlikning brukt oppstillinga i budsjettet.

Nøkkeltal frå kostnadsfordelinga ved oppløysing

Nøkkeltal (estimert)	Skule og kultur	Bad og idrett
Lønn og personalkostnader	1 957 645	5 481 405
Straum og gass	458 351	1 990 103
Vedlikehald	790 000	790 000
Finanskostnader	239 400	1 860 600
Totale drifts- og finanskostnader	5 432 645	13 953 223
Leigeinntekt	3 205 261	4 004 575
Netto kostnader	2 227 385	9 948 648

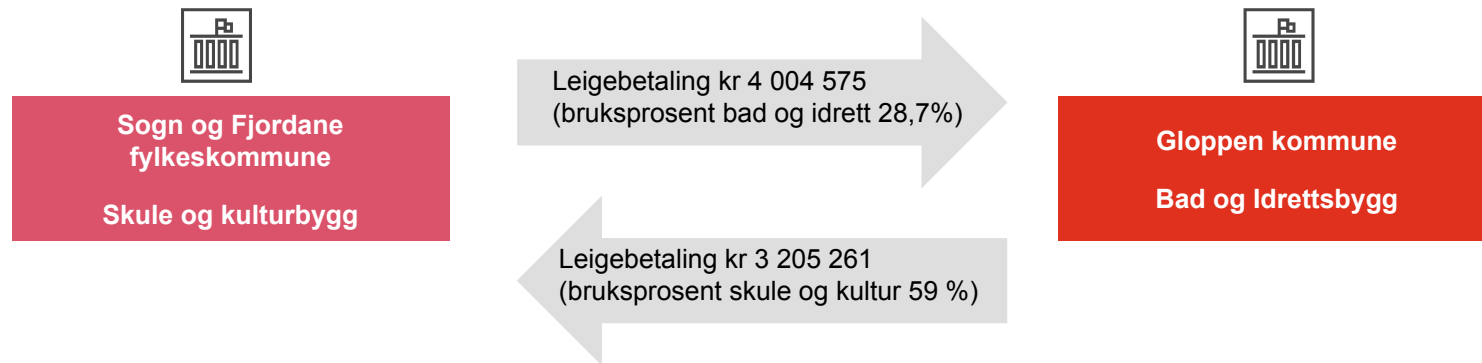
Sogn og Fjordane fylkeskommune

Nettokostnad skule- og kulturbygget	kr 2 227 385
Leige for bruk av bad- og idrettsbygget	kr 4 004 575
Totale kostnader	kr 6 231 960

Gloppen kommune

Nettokostnad bad- og idrettsbygget	kr 9 948 648
Leige for bruk av skule- og kulturbygget	kr 3 205 261
Totale kostnader	kr 13 153 909

Kostnader for partane etter oppløsning



Totale kostnader før og etter oppløsning

Fordeling av kostnad	Sogn og Fjordane fylkeskommune	Gloppen kommune
IKS - Budsjettert leige 2019	6 955 722	12 365 728
Oppløsning - totale kostnader fordelt	6 231 960	13 153 909

Kostnadsfordeling etter konkret bruksprosent på bad og idrett

Nøkkeltal rekneskap	Skule og kultur	Idrett	Basseng
Lønn og personalkostnader	1 957 645	1 789 287	3 692 118
Straum og gass	458 351	1 116 647	873 456
Vedlikehold	790 000	395 000	395 000
Finanskostnader	239 400	614 590	1 246 010
Totale drifts- og finanskostnader	5 432 645	6 694 194	7 259 029
Leigeinntekt	3 205 261	2 212 148	725 903
Netto kostnader	2 227 385	4 482 046	6 533 126

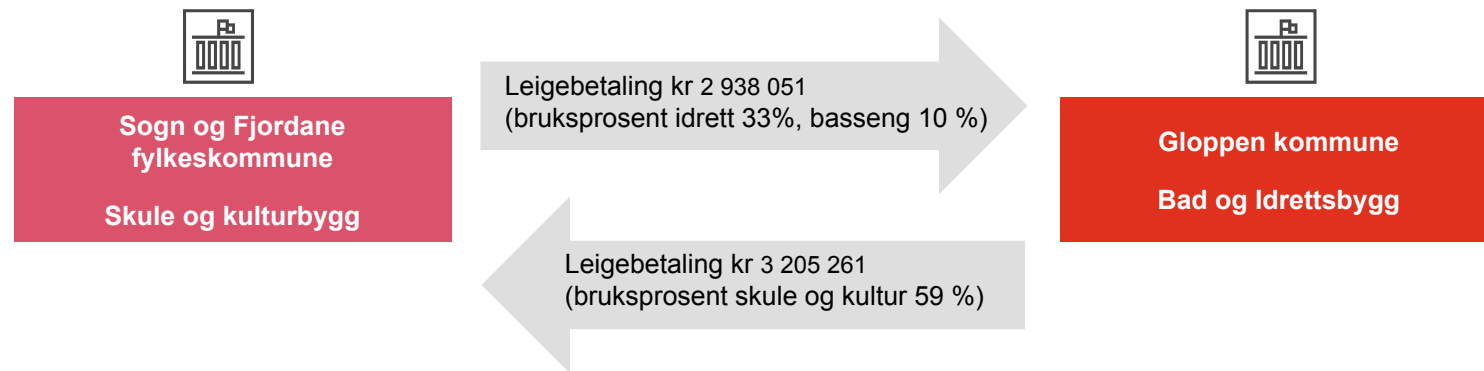
Sogn og Fjordane fylkeskommune

Nettokostnad skule- og kulturbygget	kr 2 227 385
Leige for bruk av bad- og idrettsbygget	kr 2 938 051
Totale kostnader	kr 5 165 436
Totale kostnader ved generell bruksprosent	kr 6 231 960
Differanse	kr 1 066 524

Gloppen kommune

Nettokostnad bad- og idrettsbygget	kr 11 015 172
Leige for bruk av skule- og kulturbygget	kr 3 205 261
Totale kostnader	kr 14 220 433
Totale kostnader ved generell bruksprosent	kr 13 153 909
Differanse	kr 1 066 524

Leige betalt etter prosentvis bruk av hhv. bad og idrett



Totale kostnader før og etter oppløsning

Fordeling av kostnad	Sogn og Fjordane fylkeskommune	Gloppen kommune
IKS - Budsjettert leige 2019	6 955 722	12 365 728
Oppløsning - totale kostnader fordelt	5 165 436	14 220 433

Fordeling av verdier - eit utgangspunkt

Bokført verdi	Sogn og Fjordane fylkeskommune	Gloppen kommune	Merknad
Eigenkapitinnskot	47 100 000	47 186 369	
Skule og kulturbygg	76 066 812		Investeringar i anleggsregister er fordelt på bygg
Bad og Idrettsbygg		122 193 494	Investeringar i anleggsregister er fordelt på bygg. Tilkomstveg er lagt på kommunen
Gjeld	10 086 220	78 013 230 (60 013 230)	Vi har fordelt renteutgifter etter kva bygg låna har finansiert. Talet i parentes viser kva gjelda vil vere etter at spelemidlane er endeleg utbetalt.
Netto verdi overtatt bygningssmasse	65 980 592	44 180 264 (62 180 264)	Talet i parentes viser kva gjelda vil vere etter at spelemidlane er endeleg utbetalt.

Dersom ein legg til grunn verdier og gjeld på bygga slik det ligg i rekneskapen, vil fylkeskommunen ved ei oppløysing realisere ein meirverdi på omlag kr 19 mill, medan kommunen vil realisere ein mindreverdi på omlag kr 3 mill. Etter utbetaling av spelemidlar på kr 18 mill vil kommunen realisere ein meirverdi på omlag kr 15 mill.

Det går fram av selskapsavtalen at fylkeskommunen, i tillegg til innskot av kontante midlar, gjorde innskot av Firdahallen som realverdi (kr 15 mill). I tillegg skulle både fylkeskommunen og Gloppen kommune skyte inn som realverdi tomtegrunn - det har ingen av partane gjort.

I alle tilfelle har ikkje realinnskota betydning for eigardelane i selskapet - det følgjer av selskapsavtalen § 5 at kvar av partane skal ha ein eigardel på 50 %.

Til vurdering

Den reelle verdien på bygga (marknadsverdien) er vanskeleg å vurdere. Framtidige driftskostnader og eventuelle inntekter vil påverke reell verdi.

Ved fordeling av gjeldsbyrda vil eit moment vere at Trivelshagen IKS brukte eigenkapitalinnskota til å finansiere første del av utbygginga, skule- og kulturbygget. Eit anna moment er at bad- og idrettsbygget har motteke spelemidlar.

Viktige problemstillingar som må vurderast av partane

- Korleis skal leigebeløpet reknast ut?
 - Som vist ovanfor gjev det stort utslag å bruke tredelinga med ein konkret bruksprosent på hhv. bad og idrett ved utrekning av leigebeløp.
 - Også ved utrekning basert på konkret bruksprosent på badeanlegget kan det vere slik at fylkeskommunen tar del i ein større kostnad som ikkje vedkjem deira brukstid. I undervisningstida er det i hovudsak lærarane som har ansvar for tryggleiken. Badevaktene er i utgangspunktet berre til stades utanom undervisningstid. Det er dermed eit spørsmål om det skal nyttast ein særskild fordelingsnøkkel for lønnskostnadane til badevakter.
 - I våre utrekningar er det ikkje tatt høgde for opparbeiding av ein “buffer” for framtidig vedlikehald slik det har vore tilfelle i Trivselshagen IKS - skal dette leggast inn ved utrekning av framtidig leige?
- Kva verdi har bygga og korleis skal verdien fordelast?
- Korleis skal gjelda fordelast?
 - Skal gjelda fordelast etter kva bygg den faktisk har finansiert, eller skal det takast omsyn til at innskoten kapital blei nytta til oppføring av skule- og kulturbygget.
- Toppstyringssystem - desse kostnadane er ikkje fordelt konkret. Partene må vurdere om systemet skal behaldast og kven som i så tilfelle skal ha ansvar for dette.
- Energianlegg - kven skal overta dette?
- Det bør ved oppløysing innhentast ei bindande førehandsutsegn (BFU) frå Skatteetaten når det kjem til meirverdiavgiftsplikt.
 - Sakshandsamingstida frå innsending til Skatteetaten er på 4 veker dersom spørsmålet blir vurdert å vere “enklere skattemessige forhold”. For andre tilfelle kan det vere lenger behandlingstid, men vanlegvis ikkje over 3 månader.

5

Oppløysing

Framtidig
samhandling og
gjensidige
leigeavtaler

Framtidig samhandling

1

Delt eigarskap

Sogn og Fjordane fylkeskommune og Gloppen kommune vil kvar for seg eige høvesvis Trivselshagen skule og kultur, og Trivselshagen bad og idrett.

2

Gjensidige leigeavtaler

Partane inngår gjensidige leigeavtaler slik at bruken kan halde fram som i dag.

3

Leigekostnad basert på faktisk bruk

Leigekostnaden vert rekna ut etter leigetakaren sin forholdsmessige bruk av utleigar sine areal.

4

Øvrige inntekter

Kvar av partane vil vere utleigar i samband med ekstern bruk av lokala og vil få inntekter også frå slik bruk. Denne type inntekter gjekk ikkje tidlegare inn i Trivselshagen IKS.

Gjensidige leigeavtaler

- viktige avtalepunkt



Leigeperiode - det bør vere ei viss lengde på leigeperioden for å sikre forutbereknlegheit for partane. I tillegg bør eventuelle reguleringar om oppseiing av leigeforholdet ha fristar som gjev den andre parten tid til å områ seg dersom leigeforholdet blir sagt opp.



Fakturering/betaling av leige - det kan vere aktuelt å avtale a-konto fakturering av leige basert på budsjetterte kostnader, med ei avrekning ut frå faktiske kostnader så snart rekneskapen ligg føre.



Kostnadsdeling - avtalen må regulere korleis leigebeløpet skal utreknast. Her må partane vurdere om ein skal halde fram med å nytte ein prosent for total bruk, eller om det skal differensierast etter konkret bruk av ulike bygg/rom.



Framleige - partane må ta stilling til om/i kva grad leigetakar skal kunne framleige til tredjepartar innanfor sin bruksprosent, eventuelt om all utleige til tredjepartar skal skje direkte frå den enkelte eigar.



Dialog - det bør vere reguleringar i leigeavtalen som sikrar tett dialog partane i mellom. Dette gjeld særleg med omsyn til å sikre at leigekostnadane blir så føreseielege for leigetakar som mogeleg.



6

Alternativ -
gjere Trivselshagen
IKS om til eit reint
eigedomsselskap

Endring til eiedomsselskap

Utgangspunkt	Eit alternativ til oppløysing av Trivselshagen IKS kan vere å gjere selskapet om til eit reint eiedomsselskap, jf. også rapporten frå Vidsyn. I det følgjande vil vi gjere greie for kva reglar som då må takast omsyn til, samt gjere eit estimat i høve kva økonomiske følgjer ei slik løysing vil få for partane.
Regelverket knytta til uttreden og oppløysing av IKS	Reglane om uttreden og oppløysing vil ikkje kome til bruk dersom partane blir einige om at Trivselshagen IKS skal førast vidare som eit eiedomsselskap.
Regelverket knytta til spelemidlar	<p>På same måte som for overdraging, framgår det av Kulturdepartementets føresegn om tilskot til anlegg for idrett og fysisk aktivitet at det ved bruksendring mv. av anlegget krevjast skriftleg førehandssamtykke frå departementet.</p> <p>Etter vår vurdering er det lite truleg at ei endring til eiedomsselskap vil bli vurdert som “bruksendring” etter føresegna til Kulturdepartementet. Vi antar at så lenge bruken av bygget ikkje blir endra, vil departementet ikkje motsette seg endringane. Ei endeleg avklaring kan gjerast med departementet.</p> <p>Tildeling av spelemidlar forutsetter også at Trivselshagen IKS enten har tinglyst festerett til eiedomsgrunnen for bad- og idrettsbygget, eller har avtale med kommunen/fylkeskommunen av minimum 30 års varigheit i høve bruk av grunnen.</p>

Endring til eiedomsselskap

Regelverket knytta til dei tilsette	Ein føresetnad for at Trivselshagen IKS skal bli gjort om til eit reint eiedomsselskap, er at dei tilsette blir flytta ut av selskapet og over til høvesvis Sogn og Fjordane fylkeskommune og Gloppen kommune. Regelverket knytta til verksemdsoverdraging og omorganisering, som er gjort greie for ovanfor under punkt 3, vil derfor også gjelde for dette alternativet.
Heimelsoverføringar	Korkje Gloppen kommune eller Sogn og Fjordane fylkeskommune har overført heimel til aktuelle eiedomar til Trivselshagen IKS. Det må vurderast om dette skal gjerast dersom Trivselshagen IKS skal endrast til eit reint eiedomsselskap. Heimelsoverføringar vil imidlertid som utgangspunkt medføre dokumentavgift. For å få unntak for avgift kan ein søke om dispensasjon, eventuelt vurdere å ikkje overføre heimlane, men sikre Trivselshagen IKS ved urådighetserklæringar og langvarige leigeavtaler med partane.
Rekneskapsoppsett	Dersom selskapet blir endra til eit eiedomsselskap, vil selskapet halde fram med å bruke rekneskapsoppsettet som følgjer rekneskapslova.
Regelverket knytta til skatt	Når det gjeld regelverket knytta til skatt, er utgangspunkta dei same som omtala ovanfor under punkt 3. Eit IKS er i utgangspunktet skattepliktig, men kan vere fritatt skatt dersom det ikkje har erverv til føremål. Etter vår oppfatning skal endringar i retning av eit eiedomsselskap i seg sjølv ikkje ha konsekvensar for skatteplikta. Vi tilrår likevel at selskapet nyttar høvet til å avklare fritak med Skatteetaten og dermed få full sikkerheit rundt skattespørsmålet.

Endring til eiedomsselskap

Meirverdiavgift

Meirverdiavgift i Trivselshagen IKS

Endringar som gjer Trivselshagen IKS om til eit eiedomsselskap vil ikkje få konsekvensar for meirverdiavgifta i Trivselshagen IKS dersom bruken er uendra. Selskapet vil kunne halde fram med å vurdere all utleige som avgiftspliktig.

Inngåande meirverdiavgift hos leigetakarane

Når det gjeld inngåande meirverdiavgift på husleiga frå Trivselshagen IKS, blir det i utgangpunktet ingen endring for kommunen og fylkeskommunen. Dei kan frådragsføre/kompensere inngåande meirverdiavgift etter bruken.

Dette fører til at delar av den inngåande meirverdiavgifta vil halde fram som ein kostnad i kommunen. Vi nemner likevel at det å flytte kostnader som i seg sjølv ikkje er avgiftspliktige (mellom anna lønn og forsikring) frå Trivselshagen IKS til kommunen/ fylkeskommunen, vil føre til at kommunen ikkje får inngåande meirverdiavgift på desse kostnadane. Dette vil redusere dei totale kostnadane knytta til inngåande meirverdiavgift i kommunen.

Ingen justeringsplikt

Sidan ei endring til eiedomsselskap ikkje inneber overdraging av bygga, vil ei slik endring ikkje utløyse justeringsplikt (tilbakebetalingsplikt) som omtala på side 17.

Meirverdiavgift ved gjensidige leigeavtaler

Dersom Trivselshagen IKS blir eit reint eiedomsselskap, der kommunen og fylkeskommunen framleiger bygga til kvarandre, oppstår same usikkerheit knytta til om dei gjensidige leigeavtalane kan vurderast som "utleie" i meirverdiavgiftslovas forstand som ved oppløysing (sjå punkt 3). Vi tilrår derfor å avklare spørsmålet med Skatteetaten i ei bindande førehandsutsegn (BFU) dersom Trivselshagen IKS skal halde fram som eit eiedomsselskap der kommunen og fylkeskommunen skal framleige bygga.

Økonomisk estimat - merknader til kostnadsfordelinga

- Utgangspunkt og føresetnader som nemnt ovanfor på s. 26-27 er i all hovudsak vidareført ved utrekningane som er gjort for alternativet om endring til eigedomsselskap. Tredelinga med kostnadsfordeling ut frå konkret bruksprosent på bad og idrett er ikkje illustrert for dette alternativet, men vi nemner at det i hovudsak vil gje tilsvarende effekt på kostnadsfordelinga som ved oppløysing.
- Desse kostnadane er lagt på eigedomsselskapet Trivselshagen IKS
 - Avskrivningar
 - Renovasjon, vatn, kloakk m.m.
 - Ytre vedlikehald
 - Honorar til rekneskapsførar og styre. (Styrehonorar er lagt inn tilsvarende som i dag, men vil truleg bli redusert. Utover dette har vi ikkje lagt igjen administrative kostnader i eigedomsselskapet.)
 - Bygningsforsikringar
 - Eigedomsskatt
 - Finansinntekter og -kostnader
- Kostnader utover dei som er nemnde ovanfor er fordelt tilsvarende som for alternativet om oppløysing av Trivselshagen IKS.



Nøkkeltal frå kostnadsfordelinga

Nøkkeltal rekneskap	Trivselshagen IKS	Skule og kultur	Bad og idrett
Lønn og personalkostnader	0	1 957 645	5 481 405
Avskrivningar	3 528 465	0	0
Straum og gass	0	458 351	1 990 103
Vedlikehald	790 000	395 000	395 000
Forsikringar	115 500	57 500	57 500
Eigedomsskatt	265 000	0	0
Finanskostnader	2 050 000	0	0
Totale drifts- og finanskostnader	7 326 465	3 133 817	8 925 586

Trivselshagen IKS

Totale drifts- og finanskostnader	kr 7 326 465
Leigeinntekt SFFK	kr 2 132 001
Leigeinntekt GK	kr 5 194 464

Sogn og Fjordane fylkeskommune

Kostnad skule- og kulturbygget	kr 3 133 817
+ Leigekostnad, til IKS	kr 2 132 001
- Leigeinntekt framleige til GK	kr 3 106 833
+ Leigekostnad, til GK	kr 4 052 455
Totale kostnader	kr 6 211 440

Gloppen kommune

Kostnad bad- og idrettsbygget	kr 8 925 586
+ Leigekostnad, til IKS	kr 5 194 464
- Leigeinntekt framleige til SFFK	kr 4 052 455
+ Leigekostnad, til SFFK	kr 3 106 833
Totale kostnader	kr 13 174 429

Utrekning av leige og totalkostnad, eiedomsselskap

Utrekning av leigebeløp

Skule og kultur utgjør **29,1 %** av samla areal i Trivselshagen IKS. Bad og idrett utgjør **70,9 %** av arealet.

Dei totale kostnadane i Trivselshagen IKS blir fordelt mellom SFFK og GK med høvesvis 29,1 % og 70,9 % - desse beløpa blir betalt i leige til Trivselshagen IKS.

SFFK har egne driftskostnader for skule og kultur på kr 3 133 817. I tillegg kjem leigekostnaden til Trivselshagen IKS som nemnt ovanfor, kr 2 132 001 (29,1%). Totalt utgjør dette kostnader på kr 5 265 818. GK brukar skule og kultur **59 %**, jf. arealfordeling. Dei skal då dekke 59 % av kostnadane på kr 5 265 818 som leige til SFFK. Leiga blir dermed på **kr 3 106 833**.

GK har egne driftskostnader for bad og idrett på kr 8 925 586. I tillegg kjem leigekostnaden til Trivselshagen IKS som nemnt ovanfor, kr 5 194 465 (70,9%). Totalt utgjør dette kostnader på kr 14 120 051. SFFK brukar bad og idrett **28,7 %**, jf. arealfordeling. Dei skal då dekke 28,7 % av kostnadane på kr 14 120 051 som leige til GK. Leiga blir dermed på **kr 4 052 454**.

Utrekning av total kostnad for partane

Skule og kultur utgjør **29,1 %** av samla areal i Trivselshagen IKS. Bad og idrett utgjør **70,9 %** av arealet.

Dei totale kostnadane i Trivselshagen IKS blir fordelt mellom SFFK og GK med høvesvis 29,1 % og 70,9 % - desse beløpa blir betalt i leige til Trivselshagen IKS.

SFFK har egne driftskostnader for skule og kultur på kr 3 133 817. I tillegg kjem leigekostnaden til Trivselshagen IKS som nemnt ovanfor, kr 2 132 001 (29,1%). SFFK får inn leige frå GK på kr 3 106 833, og må sjølv betale leige til GK på kr 4 052 454. Samla kostnader (3 133 817 + 2 132 001 + 4 052 455) minus inntekt i form av leige frå GK (3 106 833) gjev ein total kostnad for SFFK på **kr 6 211 440**.

GK har egne driftskostnader for bad og idrett på kr 8 925 586. I tillegg kjem leigekostnaden til Trivselshagen IKS som nemnt ovanfor, kr 5 194 465 (70,9%). GK får inn leige frå SFFK på kr 4 052 454, og må sjølv betale leige til SFFK på kr 3 106 833. Samla kostnader (8 925 586 + 5 194 465 + 3 106 833) minus inntekt i form av leige frå SFFK (4 052 455) gjev ein total kostnad for GK på **kr 13 174 429**.

Samanlikning av dei ulike alternativa

- Ei omdanning av Trivselshagen IKS til eit reint eigedomsselskap betyr lite eller ingenting i høve kostnadsfordelinga mellom partane dersom ein held seg til dei kostnader og inntekter som følgjer av budsjettet for 2019.
 - Fylkeskommunen vil, ved oppløysing av Trivselshagen IKS, etter våre utrekningar ha kostnader på kr 6 231 960 mot kr 6 211 439 ved omdanning til eit eigedomsselskap. I dag er leigebeløpet som blir betalt til Trivselshagen IKS på kr 6 955 722. I dette er det tatt høgde for opparbeiding av overskot til framtidig vedlikehald - dette er ikkje lagt inn i våre utrekningar.
- For fylkeskommunen vil det gjere størst skilnad om ein ved utrekning av leige tar utgangspunkt i konkret bruksprosent for høvesvis idrettsdelen og badeanlegget - ei slik løysing vil redusere kostnadane med om lag kr 1 mill. Dette vil gjelde uavhengig av om Trivselshagen IKS blir endra eller oppløyst.
- Å behalde bygga i Trivselshagen IKS som eit eigedomsselskap vil ikkje utløyse plikt til å justere/tilbakebetale meirverdiavgiftsfrådrag med kr 4,4 mill.
- Å flytte kostnader som i seg sjølv ikkje er avgiftspliktige (mellom anna lønn og forsikring) frå Trivselshagen IKS til kommunen/ fylkeskommunen, vil føre til at kommunen ikkje får inngåande meirverdiavgift på desse kostnadane. Det vil redusere dei totale kostnadane knytta til inngåande meirverdiavgift i kommunen.
- Som ved oppløysing bør det innhenta ei bindande førehandsutsegn (BFU) frå Skatteetaten når det kjem til skatteplikt i Trivselshagen IKS og meirverdiavgiftsplikt for framleige i fylkeskommunen og kommunen (gjensidige leigeavtaler).
- Som eit tredje alternativ kan det vurderast å behalde Trivselshagen IKS, men gjere mindre endringar i organisasjonen. Det er langt på veg mogeleg å oppnå dei same økonomiske endringane med eit slikt alternativ. Den hovudsaklege skilnaden frå dagens situasjon ligg som nemnt i å endre kostnadsutrekninga for leigebeløpet ved å gjere ei utrekning basert på konkret bruksprosent på dei ulike bygga, og ikkje nytte ein samla, overordna bruksprosent. Dette gjev stort utslag fordi badeanlegget, som fylkeskommunen bruker lite, har store kostnader. Dette kan endrast uavhengig av kva organisering som blir vald.

7

Oppsummering av
vurderingane og
vegen vidare

Vegen vidare

Basert på dei vurderingane vi har gjort ovanfor, er det i all hovudsak mindre skilnader mellom dei ulike måtane å organisere Trivselshagen på når det kjem til kostnadsfordeling. Fordelingsnøkkelen for utrekning av leigebeløp har størst innverknad i denne samanheng. Elles er det moment knytta til meirverdiavgift som talar for å behalde Trivselshagen IKS, då ei oppløysing vil føre til krav om tilbakebetaling av frådragsført meirverdiavgift.

I den vidare vurderinga av organiseringa, samt ved gjennomføring av eventuelle endringar, må følgjande forhold vurderast:

- Dersom det blir gjort endringar bør festeavtalane Gloppen kommune har med ulike grunneigarar innhentast og gjennomgåast - dette for å sikre at det ikkje er reguleringar i avtalene som kjem på spissen ved endring.
- Sikre tidleg og tilstrekkeleg involvering av og informasjon til tillitsvald/tilsette.
- Avklare skatte- og avgiftsmessige forhold med Skatteetaten (gjennom bindande førehandsutsegn) før endring blir gjennomført.

Elles visast det også til problemstillingane som er nemnt på side 35.

Disclaimer

Denne rapporten er utarbeida av PricewaterhouseCoopers (PwC) etter oppdrag frå Sogn og Fjordane fylkeskommune i samband med vurdering knytta til oppløysing og/eller endring av organiseringa av Trivselshagen IKS, jf. avrop/kontrakt nr. 01/2019 datert 12. april 2019. Vi har innhenta informasjon og opplysningar både frå avtaleparten, og frå Gloppen kommune og Trivselshagen IKS.

Våre vurderingar bygger på faktainformasjon som har kome fram gjennom samtaler og oversending av informasjon frå dei involverte aktørane og frå relevant dokumentasjon som har blitt gjort tilgjengeleg for oss. Vi vurderer våre kjelder og vårt informasjonsgrunnlag som påliteleg, men PwC garanterer ikkje for at dette er fullstendig, korrekt og presist. Framlagt informasjon må ikkje oppfattast å være verifisert av PwC.

PwC tek ikkje på seg noko ansvar for tap som er lidt av aktørane, eller andre som følgje av at vår rapport eller utkast til rapport er distribuert, referert eller på annan måte nytta i strid med dette eller gjeldande avtale.

PwC har opphavsrett og alle andre immaterielle rettar til rapporten samt idear, konsept, modellar, informasjon og know-how som er utvikla i samband med vårt arbeid.