

Tilbakeføring av Ballangслеira

Kommunestyret i Narvik 29.04.2021

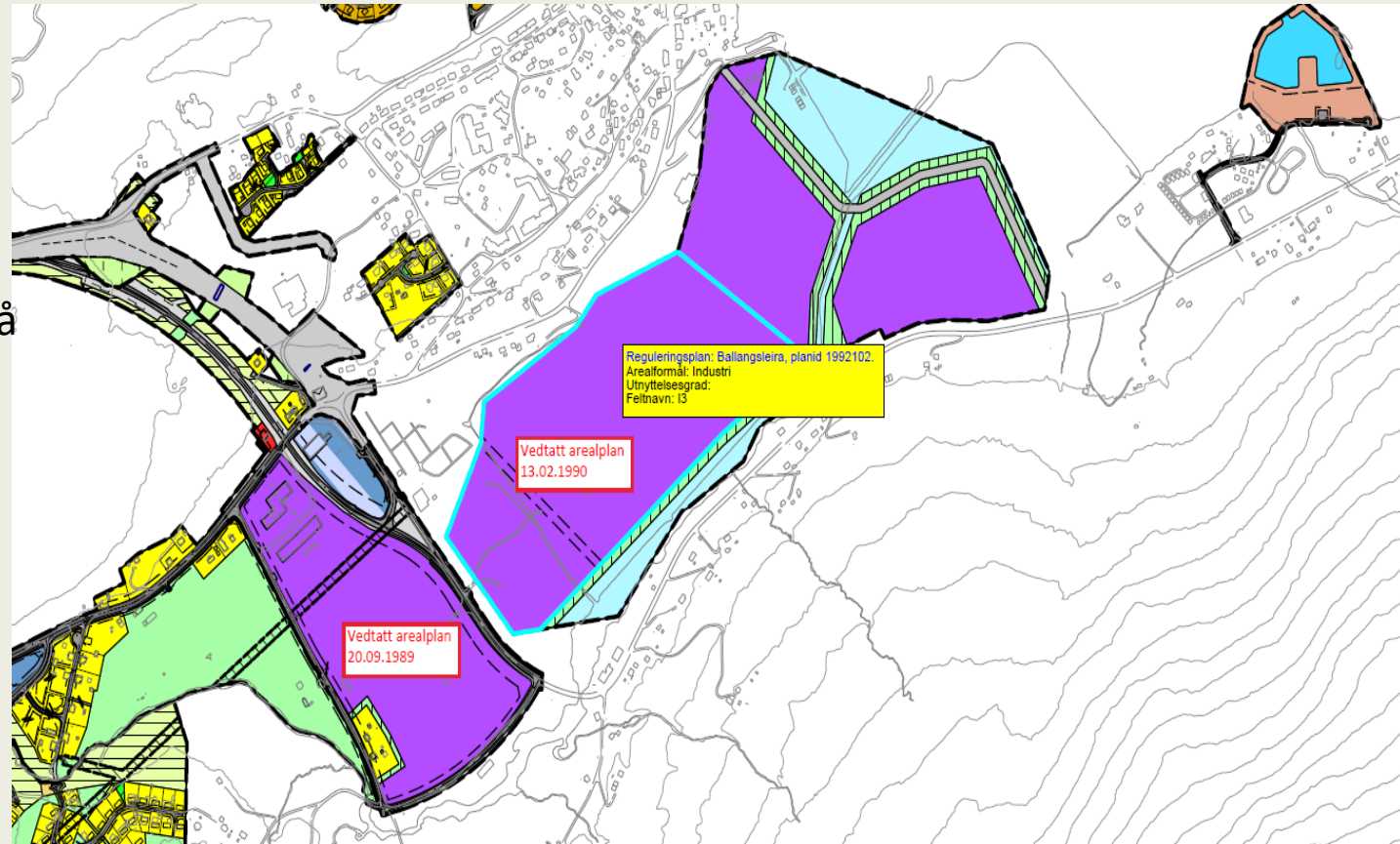
Av:

Frode Kristian Danielsen, Narvikgården



Ballangслеira – historikk

- Ballangслеira er opprinnelig et deponi for Olivin, etablert i 1992
- Ballangслеira og Stormyra er til sammen 630 mål
- Intensjonen fra starten har vært at utfyllingene på Ballangслеira skal brukes til næringsvirksomhet når området hadde stabilisert seg.
- Regulert til næring i to reguleringsplaner for hhv Stormyra i 1989 og Ballangслеira i 1990.
- Må detaljreguleres, kryssløsninger, infrastruktur, mm



Ballangслеira - Tilbakefall

- Etter avtalen mellom Kolos Norway AS og Ballangen Kommune er vilkårene pr 30.04.2021 for tilbakefall oppfylt og eiendommene på Ballangслеira skal overføres fra Kolos Norway AS til Narvik kommune mot et vederlag på 1,9 mill. Ingen av partene har vært uenige i dette.
- Det har vært en ulik juridisk oppfatning mellom nå Narvik kommune og 34 långiverne, knyttet deres rettigheter i henhold til de tinglyste panterettighetene i eiendommene som kommunen overtar.
- Våre advokater i Eurojuris og advokatfirmaet Selmer, som representerer Kolos Norway AS har vært svært tydelige på at långivernes utleggspant må stå tilbake for Kommunens rett til heftefri tilbakeføring av eiendommene.
- Långiverne representert av advokatfirmaet Sands deler ikke våre advokaters syn.
- Tydelige tilbakefallsklausuler ovenfor Kolos Norway AS har gitt oss gode forhandlingskort.

Deild: 17001990 (1748-7)
KJØPEKONTRAKT - SALG AV
TOMTEAREAL PÅ BALLANGSLEIRA OG
STORMYRA

BALLANGEN KOMMUNE	
Arvskift	Salg
1746-7	KH
03 APR. 2017	
L. nr.	1473/17
Ark kode P	611 (Perm)
Ark kode S	

KJØPEKONTRAKT
mellom
Ballangen kommune
og
Coalos AS
vedrørende salg av
tomteareal på Ballangслеira og Stormyra

Ballangслеira – Tilbakefall, fortsetter

- Opprinnelig lån fra långiverne var 11,5 mill. Dette er pr 30.04.21 vokst med renter til 15,7 mil
- Hive har igjennom forhandlingen vært tydelig på at de ikke ville gå inn med kapital i Kolos Norway AS for å dekke långivernes krav.
- Når eiendommen overføres fra Kolos Norway AS til kommunen vil det således ikke vært noen annen utvei for Kolos Norway AS enn konkurs.
- En konkurs ville trolig endt med en rettstvist mellom Narvik kommune og långiverne. En slik tvist ville påført både kostnader, tidsbruk/tidstap, rennome tap og prosessrisiko knyttet til kravet for kommunen. I tillegg vil løskreditorene kunne tape sine fordringer.



I realiteten 2 alternativer

1. Finne en minnelig løsning med långiverne

- Saken er ferdig og Narvik Kommune/Narvikgården kan disponere over eiendommen

2. Kreve eiendommene tilbake etter avtalen

- Vil medføre tilbakebetaling av tidligere mottatt vederlag og dokumentavgift, estimert til 3,4 mill. Videre vil dette etter all sannsynlighet utløse en langvarig rettstvist med de kostnader, tidsbruk og risiko dette vil medføre.

Vi trenger arealer for utvikling av fremtidens arbeidsplasser i Narvik Kommune. Av hensyn til tidsbruk, kostnader og prosessrisiko er en minnelig løsning med långiverne å foretrekke.



Ballangслеira - Løsningen

- Konkurs i Kolos Norway AS unngås slik at vi kan bruke de økonomiske fordelene som ligger i selskapet til å finansiere et dividende som långiverne kan akseptere.
 - Direkte fordeler knyttet til dokumentavgift og skattefordeler som bevares dersom selskapet ikke slås konkurs og eiendommene videreføres i selskapet, kan estimeres til 5,1 mill. Kommunen slipper å betale tilbake 1,9 mill, i tillegg har vi fått Hive til å bidra med 1,7 mill, til sammen utgjør de økonomiske fordelene 8,7 mill
 - Långiverne har akseptert et dividende på til sammen 6,9 mill. Tilsvare 60% av hovedstol og 46% av deres samlede krav
- Løsningen er sammensatt og forutsetter at alle partene er enige.
- Samlet vil Narvik kommune ikke påføres tap.



Ballangслеira – Modellen, noen detaljer

- Narvikgården overtar aksjene i Kolos Norway AS vederlagsfritt (kr 1) fra Liv Eiendom AS (eies av Hive Blockchain Technologies Ltd). Eiendommene vil fortsatt ligge i Kolos Norway AS. Transaksjonen vil ikke utløse dokumentavgift, og skattefordeler og immaterielle eiendeler vil følge med selskapet.
- Narvikgården kjøper fordringene fra långiverne og sikrer at långiverne får et samlet oppgjør på til sammen 60 % av hovedstolen, dvs 6,9 mill som tilsvarer ca 46% av det samlede kravet.
- Narvik kommune opprettholder 100 % av sitt samlede krav på 12,6 mill inkl renter. Lånet renteberegnes og skal i sin helhet nedbetales etter 7 år.
- Hive Blockchain Technologies Ltd sørger for at alle øvrige forpliktelser i Kolos Norway AS kan gjøres opp og bidrar med ytterligere 1,7 mill.
- Konkurs unngås med tap for långivere, Narvik kommune og øvrige kreditorer. I tillegg unngås en tvist med långiverne knyttet til pantens stilling.
- Modellen gir Narvik kommune og Narvikgården netto økonomiske fordeler estimert til ca 1,8 mill. I tillegg beholder man eierskapet og de økonomiske interessene i eiendommene.



Ballangслеira – økonomiske konsekvenser

Utbetalinger		Innbetalinger/besparelser	
		NK unngår å betale tilbake	1,9 mil
		Hive bidrar med	1,7 mil
		Fremtidige skattefradrag ^{a)}	3,6 mill
		Spart dokumentavgift ^{b)}	1,5 mill
		Immaterielle verdier ^{c)}	
Utbetaling til Långiverne	6,9 mill		
Sum Utbetalinger	6,9 mill	Sum innbetalinger/besparelser	8,7 mill

a) Forventer skattbart overskudd allerede i 2021/2022. Kan også gi konsernbidrag fra Narvikgården. Nominell verdi av fremtidig skattefradrag er lagt til grunn og beregnet pr 31.12.2021.

b) Spart dokumentavgift er beregnet utfra en forsiktig vurdering av omsetningsverdi på ca kr 100 pr m2

c) Immaterielle verdier knyttet til utredninger mv verdsettes ikke av forsiktighetshensyn

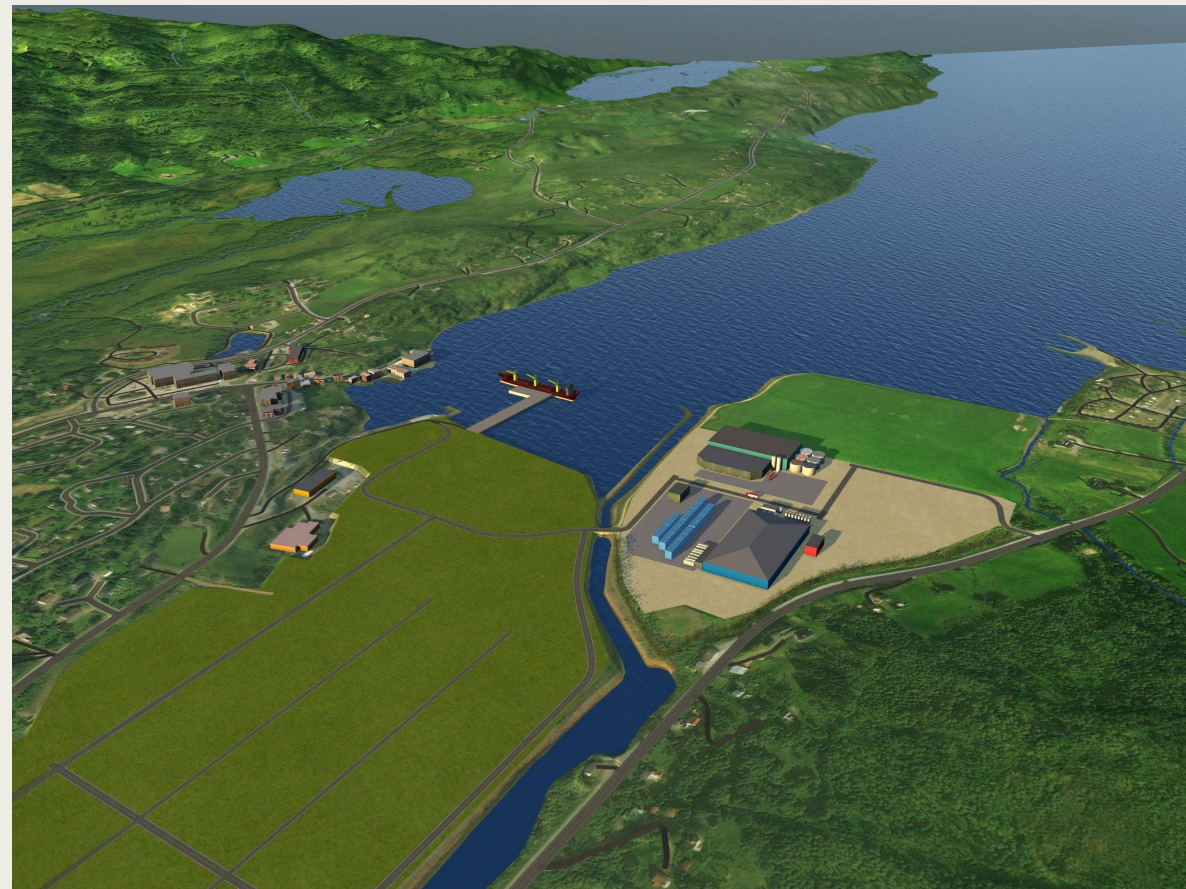


Tenkt situasjon – Tilbakefall uten rettslig tvist

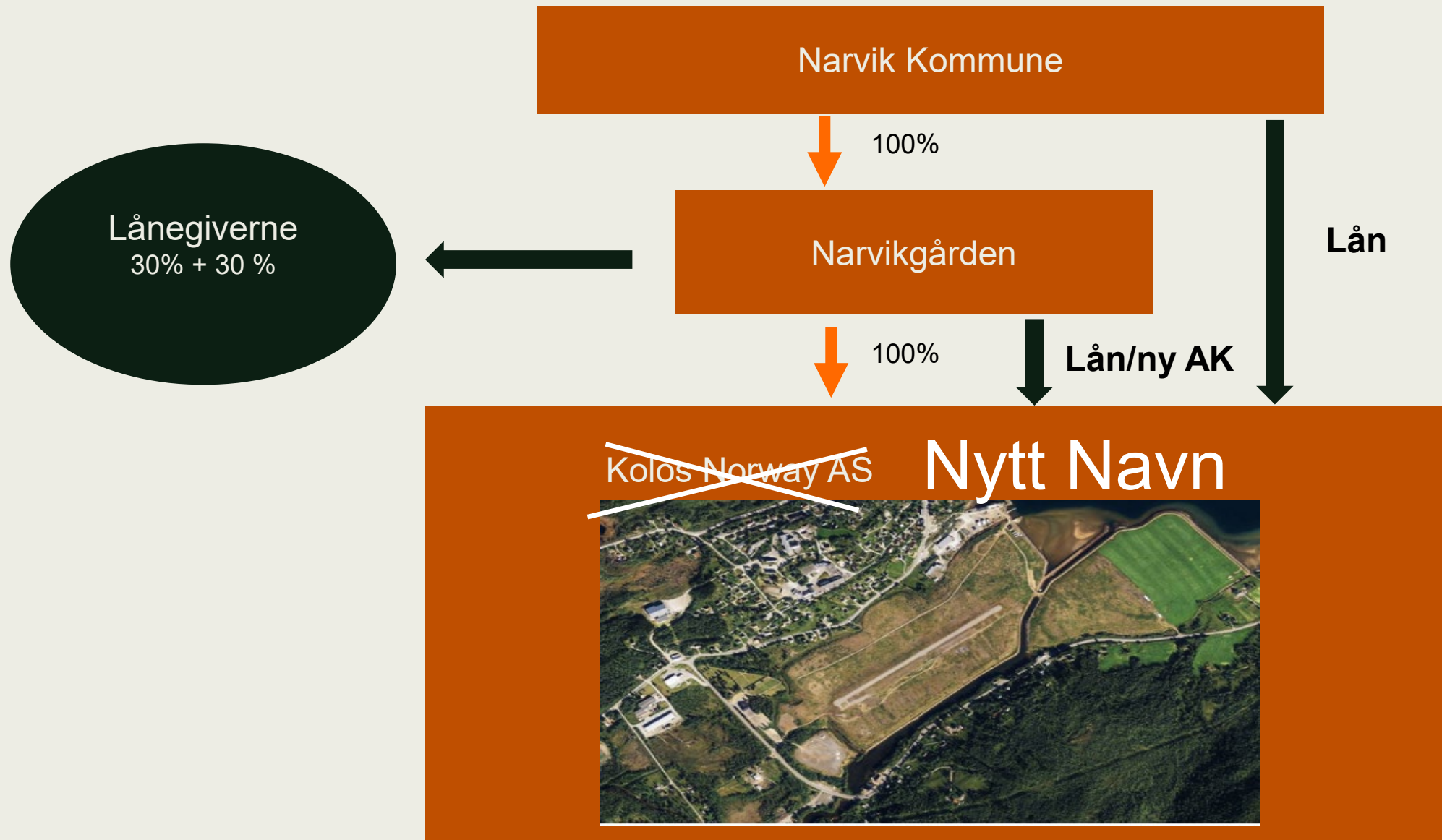
Konsekvens for Narvik kommune dersom eiendommene faller tilbake uten en rettslig tvist:

Narvik kommune må betale tilbake	1,9 mill
Narvik kommune må betale dokumentavgift	<u>1,5 mill</u> *)
Sum utbetaling for Narvik kommune	<u>3,4 mill</u>

*) beregnet utfra en pris på kr 100 pr m2



Ballangслеira - Ny struktur



Ballangслеira – Økonomiske konsekvenser

- Utsatt skattefordel kan utnyttes gjennom mot skattbart overskudd i selskapet og/eller konsernbidrag fra Narvikgården.
- Har overskuddslikviditet på ca 300` pr 31.04.21
- Kun gjeld til Narvik Kommune. Ingen avdrag på langsiktig gjeld frem til 2027. Renter på 2,5%, dvs 308` pr år.
- Eiendommene fri for heftelser og kan om nødvendig belånes for videre utvikling av eiendommen. Antatt betydelige merverdier i eiendommene.
- Godt finansielt utgangspunkt for videre utvikling både alene og sammen med andre

Balanse i Kolos Norway AS (får nytt navn)

	Pr 30.04.2021	Overtakelse og Kapitalforøkelse	30.04.2021 etter Overtakelse og kapitalforøkelsen
Eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 599 713	3 599 713
Tomter	10 849 320		10 849 320
Fordringer	7 500		7 500
Bank, kontanter	318 414		318 414
Sum eiendeler	11 175 234	3 599 713	14 774 947
Egenkapital og Gjeld			
Aksjekapital	30 000	2 970 000	3 000 000
Udekket tap	-17 531 527	16 710 719	-820 808
Sum egenkapital	-17 501 527	19 680 719	2 179 192
Langsiktig gjeld	28 276 125	-15 692 370	12 583 755
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	388 636	-388 636	
Annen påløpte kostnader	12 000		12 000
Sum egenkapital og gjeld	11 175 234	23 280 432	14 774 947



Ballangслеira – Økonomiske konsekvenser

- Oppstillingen viser de økonomiske konsekvensene for hhv Narvik kommune og Narvikgården/Kolos hver for seg pr 30.04.2021.
- Kommunen sitter igjen med 100 % av verdien inklusiv renter for både selgerkreditten på 8,95 mill og innlån på 0,5 mill, nå til sammen 12,6 mill. Kommunen slipper å betale tilbake tidligere mottatt vederlag på 1,9 mill. Kommunen har kontroll på eiendommen og 100% av de økonomiske interessene i denne gjennom sitt heleide selskap Narvikgården
- Narvikgården betaler 13,8 mill (12,5 mill til Narvik kommune). Dette gir en pris på kr 22 pr m2. Samtidig er det lagt inn en avdragstid på lån til kommunen og långiverne som gir selskapet utviklingskraft.

Narvik kommune

Fordring mot Narvikgården	12 583 755
Slipper å betale tilbake	1 899 320
Kommunen sitter igjen med	14 483 075

Narvikgården og Kolos samlet

Kortsiktig gjeld	12 000
Gjeld til Lånegiverne	6 879 000
Gjeld til Narvik kommune	12 583 755
	19 474 755

Innbetaling fra Hive	1 700 000
Skattefordel	3 599 713
Fordringer	7 500
Bankkonto	318 414
Narvikgården/Kolos betaler til sammen	5 625 627

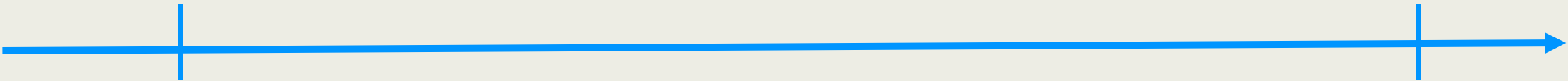
Med 630 mål utgjør dette 21,98 pr m2



Ballangслеira – Økonomiske konsekvenser for Narvikgården

Utbetaling nr 1
30.04.2021

Utbetaling nr 2
Senest 30.04.2026



Kjøp av aksjer fra Hive	-1	Utbetaling til lånegiverne	-3 439 500
Innbetalinger fra Hive USD 200`	1 700 000		
Utbetalinger til lånegiverne	-3 439 500		
Sum utbetalinger	-1 739 501		

- Ingen renteberegning og krav om leieinntekter/salgsinntekter for utbetaling nr 2, dog senest 2026.
- Narvikgården har for øvrig finansiering over drift både til utbetaling nr 1 og utbetaling nr 2
- Gjennomført ordinær revisjon av årsregnskapene, avtalte kontrollhandlinger og en juridisk Due Diligence uten vesentlig negative funn.



Ballang sleira – Hva skjer nå ?

Vi er optimistiske, men nøkterne

- Vi har forsiktig startet arbeidet med preparering:
 - Verditakst er bestilt
 - Grunnundersøkelser gjennomføres (Ballangen Sjøfarm)
 - Ekstern analyse av kraftsituasjonen er bestilt
 - Første vurderinger av kai og logistikk-løsninger er foretatt
 - Ønsket etablering er vurdert, hovedvekt på sirkulære virksomheter
 - Arbeidet med organisering, både operasjonelt og finansielt er startet.
- Vi har flere selskaper som har signalisert interesse for Narvik generelt og Ballang sleira spesielt, men det er langt til mål.



Ballangслеira – oppsummering

Det er en ulik rettslig oppfatning mellom knyttet til pantets stilling Dersom pantet ikke hadde vært omtvistet ville en tilbakeføring kostet Narvik kommune ca 3,4 mill.

Foreslått løsning:

- Foreslåtte løsning medfører ikke tap for Narvik kommune eller Narvikgården sett under ett. Tvert i mot estimeres det en netto tilførsel av verdier og tilgang til heftelsesfrie eiendommer på Ballangслеira fra og med 01.05.2021.
- Årsaken til at det kan betales 6,9 mill til långiverne og Narvik kommune/Narvikgården likevel ikke kommer skadelidende ut av dette skyldes at verdiene knyttet til å beholde selskapet Kolos Norway AS er større, her estimert til 8,7 mill.
- Narvik kommune slipper å betale tilbake 1,9 mill, opprettholder 100% av sin fordring mot Kolos Norway AS på 12,6 mill. Til sammen utgjør dette verdier for 14,5 mill. I tillegg beholder Narvik kommune kontroll på eierskapet på eiendommen og de økonomiske interessene gjennom sitt heleide selskap Narvikgården.
- Narvikgården/Kolos betaler 13,8 mill (12,6 til Narvik Kommune), dvs ca kr 22 pr m2 og får tilgang til eiendommene 01.05.21. Tilbakebetalingstiden på lån til Narvik kommune og långiverne er avtalt frem i tid for å sikre mulighetene for utvikling og salg/leie av området.



Ballangслеira – oppsummering

Foreslått løsning:

1. Narvik får eiendommene tilbake uten tap 01.05.2021.
2. Narvik bruker sin forhandlingskraft ihht avtalen til å sikre minst mulig tap for de 34 långiverne.
3. Narvik bidrar til at konkurs i Kolos Norway AS unngås. Dette har verdi for alle parter, ikke minst for Hive som også er villig til å sikre betaling til alle usikrede kreditorer samt legge inn 1,7 mill for å få til en løsning med långiverne.



Ballangслеira – oppsummering

Alternativ løsning:

Dersom Narvik kommune ikke velger en minnelig løsning med långiverne vil dette medføre:

- Tilbakebetaling og dokumentavgift, utgjør til sammen 3,4 mill
- Rettslig tvist med långiverne med de kostnader, rennometap og prosessrisiko som dette medfører
- Tap av verdifull tid før Narvik igjen kan disponere over eiendommene



Spørsmål ?

Frode Kristian Danielsen, Narvikgården

