

Drammen kommune
Næringssjef Toril Lislien

21.12.2021

Tilrettelegging for TV- og filmproduksjon – Tangenkaia, Skur 7

Vi viser til din henvendelse til styret i Tangenkaia AS, 6. desember, med viderefremføring av Arbeiderpartiets ønske om orientering i saken.

Tangenkaia AS eies av DKEU (63 %) og Bane Nor Eiendom AS (BNE) (37 %). Ingen av eiendommene på Tangenkaia er foreløpig overført til dette selskapet, og det aktuelle Skur 7 eies derfor 100 % av DKEU gjennom datterselskapet Tollbuøya Eiendom AS. Etter dialog med BNE la administrasjonen i DKEU fram en beslutningssak for styret i DKEU om investering og utleie til mediaproduksjon i Skur 7 uavhengig av om BNE videre ønsket å gå inn som partner i det spesifikke prosjektet.

Derfor besvares din henvendelse fra styret i DKEU. Styret i Tangenkaia AS er innforstått med dette.

I styremøte i DKEU, 8. desember, fikk vi forelagt en beslutningssak om investering og utleie av Skur 7 på Tangenkaia. Styret er blitt orientert om initiativet på et overordnet nivå i løpet av det siste året uten at investeringsnivå og kommersielle betingelser i leieavtaler har vært klare. Planene har vært knyttet til etablering av TV- og filmproduksjon gjennom selskapene H3 gruppen/Gateway Studios.

Saken var grundig dokumentert, og ga styret godt grunnlag for beslutning. Vi gjengir her det enstemmige vedtaket:

«Styret drøftet saken uten administrasjonen til stede.

Prosjektet synes å ha høy risiko, først og fremst knyttet til leietagers finansielle stilling. Konseptet som sådan er også risikabelt i den forstand at dersom leietager ikke lykkes så vil ikke DKEU kunne drive dette videre og forrente de påløpte investeringene. Det kan videre se ut som om sluttverdien som benyttes i lønnsomhetsanalysen er for høy og at dermed lønnsomheten er lavere enn det som fremkommer selv om leietager gjennomfører som antatt. Styret kan heller ikke se at dette prosjektet har konkurransefortrinn i forhold til andre og større aktører i det samme markedet.

Styret merker seg at Bane Nor Eiendom ikke ønsker å delta med sin andel i prosjektet.

Før styret treffer et endelig vedtak i saken tar styreleder og administrerende direktør et møte med Drammen Kommune for å redegjøre for styrets syn på saken for å få klarlagt hvorvidt kommunen mener prosjektet er av en så stor betydning for kommunen at man ønsker å støtte det på en måte som vesentlig reduserer risikoen for DKEU, i form av leiegarantier eller lignende.

Samspillsprosessen med Strøm Gundersen stilles i bero.»

Styret har blant annet lagt eierstrategien til grunn i sin behandling. Det er særlig tre punkter i eierstrategien som er relevante i denne saken;

- Balanse mellom økonomisk verdiskaping og hensynet til byutvikling
- Bidrag til utvikling av næringseiendommer
- Lav risikoprofil

Styrets vurdering er at den samlede risikoen er betydelig og gjenspeiles i flere forhold. Vi mener leietakers soliditet ikke kan dokumenteres, at annen bruk av eiendommen vil ikke dekke investeringen dersom leietaker ikke oppfyller forpliktelsene, og det må stilles spørsmål ved eiendommens verdi ved utløp av leieperioden. Dette betyr at prosjektet ikke kan oppfylle lav risikoprofil, og dette kan påvirke økonomien i DKEU negativt over tid. Det er styrets ansvar å peke på dette, og følgelig ikke vedta en igangsetting.

De to øvrige punktene kan oppfylles ved at man finner annen bruk av eiendommen som gir en tryggere økonomisk verdiskaping, og som også vil bidra til næringsutvikling i kommunen.

Dersom det kommer nye initiativ innenfor samme bransje, vil styret behandle dette på et nytt og selvstendig grunnlag og stille krav til akseptabel risiko og lønnsomhet.

Vi håper dette er tilfredsstillende svar på henvendelsen.

Med vennlig hilsen
for styret i Drammen kommune eiendomsutvikling AS

Steinar Manengen
styreleder

Kopi: Styret i Tangenkaia AS