

Eierstrategi for Nyhavna Utvikling AS

- Eierskapsmelding del 2 for Nyhavna utvikling AS

1 Innledning

Kommunedelplanen for Nyhavna ble vedtatt i april 2016. I den forbindelse valgte Trondheim Havn IKS og Trondheim Kommune å etablere et felles utviklingsselskap, Nyhavna Utvikling AS, for å gjennomføre transformasjonen av området i tråd med kommunedelplanen.

Etableringen av selskapet bygger på et omforent avtaleverk som består av:

- Rammeavtale, som er den overordnede avtalen for selskapets gjennomføringsstrategi
- Delingsavtalen, som regulerer forholdet mellom Trondheim Havn og Nyhavna Utvikling i tiden frem til transformasjon
- Aksjonæravtale
- Vedtekter for selskapet

Avtalene bygger på en felles forståelse av at Trondheim Havn IKS skal opprettholde økonomiske betingelser som sikrer at kravene til forsvarlig økonomi og havnedrift på kort og lang sikt opprettholdes.

Ved behandlingen av kommunedelplanen 16.06.2022, bystyresak 102/16, ble det vedtatt at det skal utarbeides følgende programmer for Nyhavna:

Program for offentlige rom

Program for infrastruktur

Program for kulturnæring og maritim teknologi

Program for kulturminner

Programmene ble samlet i "Kvalitetsprogram for Nyhavna" vedtatt av bystyret 19.05.2022, sak 102/22. I vedtakets punkt 1 er programmets status som styrende dokument for det videre arbeid med utviklingen av Nyhavna angitt:

"Bystyret vedtar Kvalitetsprogram for Nyhavna med vedlegg i henhold til Kommunedelplan for Nyhavna §§ 3.2, 3.3. og 3.4.1. Kvalitetsprogram for Nyhavna er veiledende og legges til grunn for videre arbeid med planer og tiltak på Nyhavna. Kvalitetsprogrammet viser bystyrets tydelige ambisjonsnivå for utvikling av området."

Det ble også i forbindelse med behandlingen av Kvalitetsprogrammet for Nyhavna vedtatt at det skal utarbeides en eierstrategi for selskapet som skal behandles av bystyret:

“Bystyret ber kommunedirektøren i samarbeid med Trondheim Havn IKS utarbeide forslag til eierstrategi for Nyhavna utvikling A/S som legges fram for politisk behandling høsten 2022. Eierstrategien skal gjenspeile målene i kvalitetsprogrammet. Eierstrategien må på en god måte balansere prinsippet om forretningsmessig drift med prinsippet om bærekraftig byutvikling, slik det er forutsatt i aksjonæravtalen mellom eierne.”

Eierstrategien gir overordnede føringer for selskapets virksomhet og videre utvikling, og styringsmessige prinsipper. Eierstrategien legger inngåtte avtaler og vedtekter til grunn, samt gjeldende kommunedelplan og ambisjoner synliggjort i vedtatt kvalitetsprogram.

2 Formålet med eierskapet og organisering

2.1 Formålet med eierskapet

Det vises til vedtektenes § 3:

“Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for utbygging av tidligere havneeiendommer i Trondheim kommune. Selskapets virksomhet skal baseres på forretningsmessige prinsipper med fokus på lønnsomhet, og fokus på bærekraftig utvikling ved valg av klimavennlige løsninger.”

2.2 Organisering

Nyhavna Utvikling AS ble etablert 15. mars 2021 som et aksjeselskap, og selskapet er eid av av Trondheim kommune (67 %) og Trondheim Havn IKS (33%). Utbytte skal deles likt mellom eierne. Aksjeselskap som selskapsform er valgt som det mest hensiktsmessig ut fra selskapets formål og virksomhetsområde.

Virksomhetens selskapsstruktur kan tilpasses, utvikles og endres for å nå eiernes forventninger og mål til selskapet, og for å være best mulig rustet til å gjennomføre planlagte oppgaver.

3 Selskapets virksomhetsområde

Det vises til aksjonæravtalens punkt 3.1:

Selskapet skal forvalte og gradvis legge til rette for en utbygging av eiendommene. Selskapet skal bidra til en bærekraftig utvikling som skaper langsiktige verdier for byen, havnen og selskapet. Selskapet skal balansere Trondheim Havn IKS (TH) sitt behov for tilstrekkelig midler til forsvarlig havnedrift med behovet for å finansiere selskapets arbeid med å realisere bydelen. Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper med særlig fokus på lønnsomhet på kort og lang sikt, og bærekraftig byutvikling gjennom at kvalitet, klimavennlige løsninger og helhet sikres bedre enn det som er pålagt gjennom plan- og bygningsloven.

4 Forventninger til selskapets utvikling

4.1 Finansielle forventninger

Eierne har forventning om at Nyhavna Utvikling AS har en robust økonomi som tåler svingninger i aktivitet over tid. Dette betyr at selskapet skal ha tilstrekkelig buffer for å håndtere midlertidige og uventede fall i inntekter eller økte utgifter, uten at dette påvirker selskapets virksomhet i vesentlig grad. Nivået på selskapets finansielle buffer må avspeile eksponering for risiko.

Eierne forventer at alle investerings- og utviklingsprosjekter er basert på forretningsmessige og kostnadseffektive prinsipper, slik at kapitalen prioriteres til de mest lønnsomme og kostnadseffektive prosjektene. Eierne finner det riktig å presisere at "forretningsmessige og kostnadseffektive prinsipper" ikke kun dreier seg om bedriftsøkonomisk lønnsomhet, men hvor det også tas hensyn til de rammebetingelser selskapet opererer innenfor.

Eierne forventer at det ikke bygges opp kapital i selskapet ut over det som vurderes som forsvarlig nivå på egenkapital og likviditet. Med dette som grunnlag skal styret for selskapet hvert år vurdere utbetaling av utbytte til eierne.

Eierne forventer at selskapet utarbeider en fireårig økonomi- og handlingsplan (forretningsplan), og at det utarbeides langsiktige investeringsplaner. Investeringsplanene må være innenfor rammen av eiers forventninger til selskapets kapitalisering. Ved vurdering av større kapitalkrevende prosjekter må styret synliggjøre eventuelt kapitalbehov for eierne med tilhørende finansieringsplan. Eierne forventer at styret i slike tilfeller vurderer hensiktsmessig alternativ finansiering før man eventuelt ber om tilførsel av egenkapital. Det skal i tillegg tas hensyn til eiernes krav til avkastning (utbytte).

4.2 Klima- og miljømessige forventninger

Eierne forventer at klima- og miljømessige hensyn i inngåtte avtaler og vedtatte planer, legges til grunn for Nyhavna Utvikling AS sitt arbeid med å utvikle og transformere de arealer som selskapet har ansvaret for.

4.3 Forventninger til kultur og næring

Eierne forventer at Nyhavna utvikles til å bli en bydel som gir plass til et rikt kultur- og næringsliv.

4.4 Forventninger til utforming

Eier forventer at Nyhavna skal utvikles til å bli en sentrumsbydel der det er godt å bo, besøke for mennesker i alle aldre og med ulik bakgrunn, en attraktiv og bærekraftig bydel fordrer et særlig fokus på kvalitet og robusthet i arkitekturen, anleggene og de offentlige rommene.

4.5 Generelle forventninger

Eierne forventer at Nyhavna Utvikling AS:

- Har gode systemer for virksomhetsstyring og internkontroll, herunder at morselskapets kontroll med datterselskaper skjer på en betryggende måte.
- Har robuste innkjøpsprosesser som i størst mulig grad samsvarer med regelverket for offentlige anskaffelser, samtidig som selskapet må beskytte sine kommersielle interesser.
- Fører en arbeidsgiverpolitikk i samsvar med lover, regler, tariffavtaler og proaktivt jobber fram et godt, inkluderende og utviklende arbeidsmiljø
- Følger opp etiske retningslinjer, inkludert god skattepraksis, og legger til rette for varsling om kritikkverdige forhold
- Forholder seg aktivt til samfunnets forventninger om åpenhet og transparens, samtidig som selskapet må beskytte sin kommersielle interesser.

5 Mål

Selskapets virksomhet skal fullt ut baseres på forretningsmessige prinsipper med særlig fokus på lønnsomhet på kort og lang sikt og bærekraftig byutvikling gjennom at kvalitet, klimavennlige løsninger og helhet sikres bedre enn slik det er pålagt gjennom plan og bygningsloven, jf aksjonæravtalens pkt 3.1.

5.1 Finansielle mål

Verdiutvikling

Eierne ønsker at selskapet gjennomfører en ekstern og uavhengig verdivurdering av Nyhavna Utvikling AS sin markedsverdi hvert fjerde år.

Økonomisk mål

Selskapet skal arbeide for å oppnå marginer i sine prosjekter som er i tråd med bransjens standard, dvs. 12-15% før skatt. Tomtens markedsverdi skal legges til grunn ved beregning av margin.

Marginkrav for prosjekter som involverer kulturminner vil variere avhengig av hvilket kulturminne det er og hvilke muligheter som knyttes til det. En må forvente lave marginer i forbindelse med kulturminnene.

Utbyttepolitikk

Det vises til aksjonæravtalens punkt 3.2:

“Partene er enige om at det ikke er ønskelig å bygge opp kapital i Selskapet, og at Selskapet hvert år skal utbetale så mye utbytte som styret finner forsvarlig innenfor aksjelovens grenser. Selskapet kan bare dele ut utbytte så langt det etter utdelingen har en forsvarlig egenkapital og likviditet i forhold til selskapets siktemål, jf. aksjeloven § 3-4 og punkt 3.1 i avtalen her.”.

Selskapets utbyttegrunnlag og eierens utbytteforventning avklares årlig i dialogmøte på våren. Styret innstiller på utbytte til generalforsamling. Et sentralt hensyn ved fastsetting av utbytte er at selskapet bør ha en egenkapital som er tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Det forventes at eier blir informert om utbytte fra eventuelle datterselskap.

5.2 Klima- og miljømessige mål

Nyhavna utvikling AS skal bidra til å:

- Forberede Nyhavna for fremtidens vær og klimaendringer
- Gi naturen plass
- Prioritere gående, syklende og kollektivtrafikk
- Bygge en nullutslippsbydel med bærekraftig ressursbruk

5.3 Mål for kultur, næring og utforming

Nyhavna utvikling AS skal bidra til å:

- Foredle vannkanten for næring- og opplevelser
- Skape et godt bo- og bymiljø
- La kunst og kultur prege Nyhavna
- Legge til rette for småskala industri og maritime og marine næringer
- Løfte frem historien og aktivere kulturminnene
- Etablere gode byrom for fellesskapet

6 Eierstyring

6.1 Dialogmøter og oppfølging

Eierne ønsker en løpende og god dialog med selskapet om den langsiktige utviklingen i selskapet, blant annet gjennom faste møtepunkter.

Det skal minimum avholdes 2 årlige dialogmøter (hhv. vår og høst). Saker som vil bli behandlet i dialogmøtene er strategi, økonomi, investeringsplaner, måloppnåelse, større struktur- og omorganiseringsplaner samt forberedelse til generalforsamling. Det kan være aktuelt med flere dialogmøter hvis det legges planer om større endringer, og/eller med bakgrunn i ekstraordinære hendelser i selskapet. Nyhavna Utvikling AS skal proaktivt involvere eierne i slike tilfeller. Behov for eiermøte eller ekstraordinær generalforsamling skal vurderes.

Eiere vil i dialogmøtene representeres ved kommunedirektøren eller den som bemyndiges og styreleder for Trondheim Havn IKS eller den som bemyndiges. Selskapet representeres ved styreleder og daglig leder for Nyhavna Utvikling AS, eller den/de bemyndiger.

Hver av eierne kan separat og skriftlig be selskapet om en skriftlig orientering om Nyhavna Utvikling AS sin virksomhet. Orienteringen skal gå med kopi til den andre eieren.

6.2 Eierberetning

Kommunedirektøren og direktør for Trondheim Havn AS utarbeider eierberetning i samarbeid med styret og daglig leder i Nyhavna utvikling AS. Eierberetningen skal følge opp eierstrategien. Eierberetning leveres samtidig med at styret leverer regnskap og årsrapport til generalforsamlingen.

6.3 Revidering av eierstrategi

Eierstrategien for Nyhavna utvikling AS skal revideres hvert 4 år, eller oftere om eierne ønsker det.

7 Tilsyn og kontroll

Forvaltningen av selskapet, herunder tilsyn og kontroll, er styrets ansvar, og er nedfelt i aksjelovens kapittel 6. For Trondheim kommune gjelder også kommunelovens bestemmelser vedrørende løpende tilsyn og kontroll med den kommunale forvaltningen gjennom revisjon, jf kommunelovens kapittel 23.

Kontrollutvalget i Trondheim kommune fører tilsyn med Nyhavna Utvikling AS for Trondheim kommune sin del.

Trondheim Havn IKS kan på eget initiativ iverksette tilsyn/kontroll av selskapet.