

Mulig salg av næringsdelen på Brann Stadion



Brann har fått et tilbud på kjøp av næringsdelen fra eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund. Tilbudet er på 185 millioner kroner netto. Dersom årsmøtet 3. mars aksepterer tilbudet, vil pengene bli brukt til å betale ned klubbens langsiktige gjeld. Resterende midler foreslås øremerket til utvikling av anlegget.

Tilbudet gir Brann tilnærmet samme bruksrett som i dag, og gir klubben ca 4,5 millioner ekstra å rutte med i året, sammenlignet med dagens situasjon.

Hvorfor er salg aktuelt?

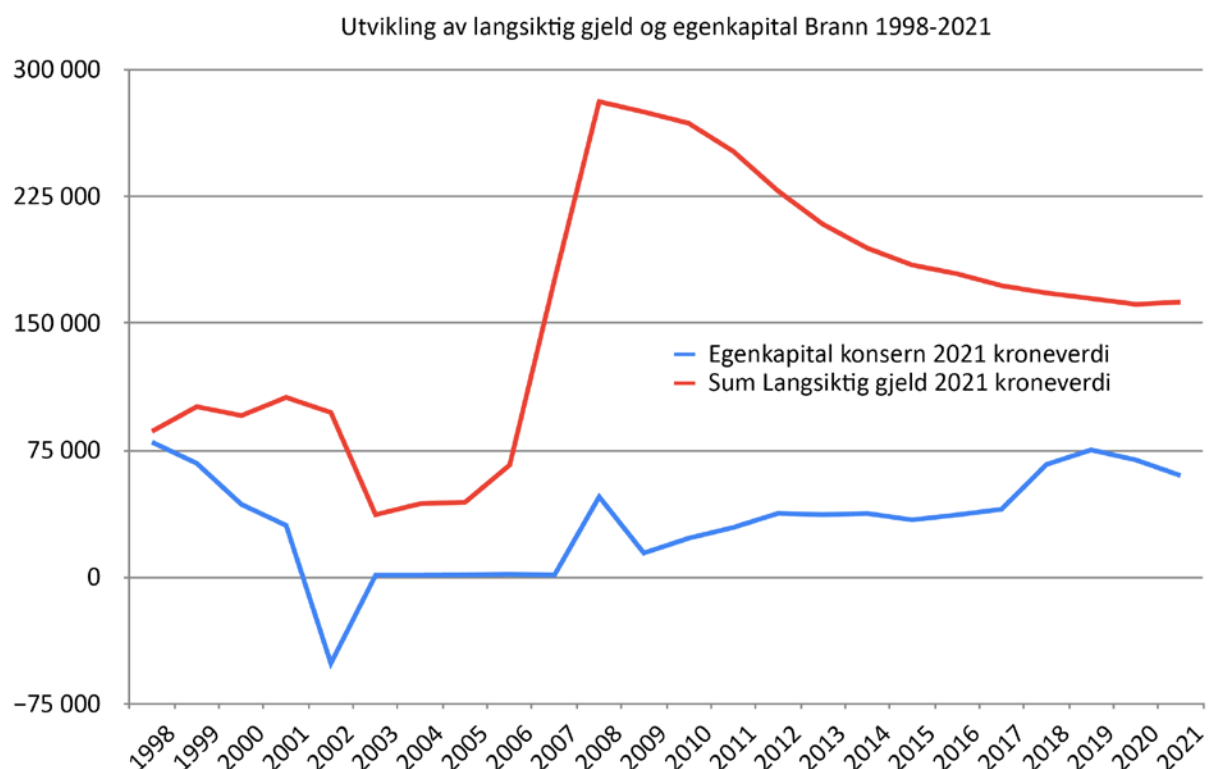
Styret anbefaler salg av næringsdelen på Brann Stadion ut fra fire hovedgrunner:

1. Redusere gjeld
2. Frigjøre kapital til nødvendige anleggsinvesteringer
3. Redusere risiko
4. Fokuser på sport

Redusere gjeld

Brann har i dag en langsiktig gjeld i Sparebanken Vest på rundt 162 millioner kroner. Gjelden stammer i all hovedsak fra de store utbyggingene som har vært av Stadion-anlegget de siste 20 årene og fra store sportslige investeringer på midten av 2000-tallet. Siden 1998 har hele Brann Stadion blitt byttet ut. Alle tribuner er bygget nye i denne perioden, alle kontorlokaler er nye, gressmatten er byttet ut. Det samme er flomlys, lydanlegg, undervarme, etc. I praksis er det bare tomten som står igjen av den gamle Brann Stadion.

Utbyggingen har vært finansiert av låneopptak. Håndtering av lånene har vært en stor belastning for klubben og i perioder har det vært nødvendig å be banken om avdragsutsettelse. Likevel er lånet redusert fra toppnivået i 2008 på noe over 280 millioner (målt i 2021-kroner) til dagens lånenivå på ca 162 millioner kroner. (Se figur 1)



Figur 1. Grafen viser utviklingen av konsernets egenkapital (blå kurve) og gjeldsmengde (rød kurve) i perioden fra 1998 til 2021. I perioden ble det gjort store anleggsprosjekter. Utbyggingen av Frydenbø-tribunen (1998), BOB-tribunen (2006 og Sparebanken Vest Tribunen (2007) bidro alle til økning av klubbens gjeld.

Branns lån er i dag sikret med pant i eiendommen og garanti fra ekstern kausjonist. Ved hver re-finansiering av lånet (hvert 3. år) er vi avhengig å videreføre dagens etablerte sikkerheter. Sammen med lånets størrelse, usikkerheten ved å drive fotballklubb og vår betalingsevne, samt vår historie med å be om avdragsutsettelser, gjør det at det er svært krevende å fornye lånet. Bankene klubben har vært i kontakt med er også negative til å utvide lånet dersom det ikke stilles eksterne garantier for beløp over 100 millioner i samlet lån.

Koster penger

Dagens lån koster Brann mye penger. I 2021 betalte vi til sammen ca 12 millioner i renter og avdrag. Gjennom de siste tolv årene har vi i alt brukt ca 134 millioner på å betale renter og avdrag på lånene våre. Noe over 83 millioner av dette er renter. (Se tabell 1)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Total balanse	286 264	282 441	270 396	248 466	247 869	236 014	223 607	233 049	269 598	276 323	268 440	
Egenkapital	18 362	23 689	30 622	30 637	31 826	29 267	32 946	36 606	62 258	71 912	67 059	60 200
i % av balanse	6%	8%	11%	12%	13%	12%	15%	16%	23%	26%	25%	
Langsiktig gjeld	231 008	202 076	184 916	172 378	164 038	158 997	160 079	156 720	156 966	157 241	155 945	162 000
i % av balanse	74%	72%	68%	69%	68%	67%	72%	67%	58%	57%	58%	
Netto finans	9 780	9 671	8 631	8 208	7 982	7 582	6 993	6 457	6 094	6 653	5 054	5 180

Tabell 1. Oversikt over utviklingen i egenkapital, gjeld og netto finanskostnader fra 2010-2021

I tillegg til renter og avdrag har klubben også andre kostnader med å drifte anleggsmassen. Et konservativt anslag er at vi bruker ca 1,2 millioner i året på driftskostnader og 600.000 på eiendomsforvaltning av den delen av anlegget som nå vurderes solgt.

På den positive siden ligger det leieinntekter. I 2022 budsjetteres det med 9,8 millioner i brutto leieinntekter på disse områdene. Likviditetseffekten av et eventuelt salg er oppsummert i egen oversikt på side 7.

Nødvendige investeringer

Brann står foran store investeringer. Vi trenger å bytte ut dekket på Brann Stadion og gjøre investeringer i treningsanlegg. Størrelsen på disse investeringene vil være ca 30-45 millioner kroner.

I tillegg er det snart tid for å gjøre større investeringer i næringsdelen. Frydenbø-tribunen er nå 23 år gammel, og trenger en større oppgradering. I Sparebanken Vest-tribunen er det flere prosjekter som bør gjennomføres, og kjøkken, butikk, kontorer, og lignende bør også oppgraderes. I løpet av de neste årene bør klubben bruke mellom 15 og 30 millioner på disse investeringene.

Samlet gjør det at vi må finansiere mellom 45 og 75 millioner kroner de neste årene gjennom drift eller ytterligere lån.

Risiko ved å eie anlegg

Det ligger en risiko i å eie sitt eget anlegg og ha gjeld på det. Vi har de seneste årene hatt historisk lave renter. En framtidig renteøkning på 1% gir ekstrakostnader på ca 1,6 millioner årlig. Brann Stadion ligger også i et område med strenge reguleringsplaner der det er begrenset hva slags virksomhet næringsdelen kan leies ut til. Det vil alltid være en risiko for at det blir dårligere rammevilkår for våre leietakere med risiko for at de ikke klarer å oppfylle sin leieavtale.

Fokusere på sport

Den viktigste oppgaven til en sportsklubb er å drive sport. Alt vi gjør, gjør vi for å lykkes bedre på banen. Forvaltning av en stor eiendomsmasse hører ikke til klubbens kjernevirksomhet og tar mye energi vekk fra det sportslige. Styrets vurdering er at det kan være forsvarlig dersom det bidrar til å skaffe betydelige inntekter til sportslig satsing. I dag ligger resultateffekten fra næringsdelen på mellom 1 og 2,7 millioner i året, avhengig av hvordan felleskostnadene fordeles.

Tilbudet

Kort etter at etableringen av Norsk Toppidrettsgymnas (NTG) ble annonsert i september 2020, ble Brann kontaktet av [UNION Eiendomskapital](#). De uttrykte interesse for å kjøpe de arealene Brann i dag leier ut til eksterne leietakere.

UNION Core Real Estate Fund er et langsiktig, egenkapitalfinansiert fond som ønsker leietakere fra skole, idrett og helse. De har blant annet eiendommer med leietakere som tilsvarer Branns leietakere:

- Stavanger – Wang Toppidrett og kommunen
- Trondheim – Olympiatoppen, NTNU og kommunen
- Bærum – NTG
- Lillehammer – NTG og Idrettskretsen

Styret i Brann vurderer UNION Core Real Estate Fund som en langsiktig og seriøs eier som vi kan samarbeide godt sammen med.

Tidslinje

2020	2021	2022
September: NTG Etablerer seg på Stadion fra høsten 2021	Februar: Union presenterer sin interesse	Desember: Medlemsmøte med kort orientering om at bud var mottatt
	Mars: Gammelt og nytt styre positive. Krever grundig prosess	Desember: Akseptert bud fra Union med forbehold om godkjenning på årsmøte.
	Juli: NTG-ombygging. Må tas som eget lån. Full refinansiering ikke mulig	Februar: Medlemsmøte for å informere i detalj om tilbudet
	September: Verdivurdering utført av KYTE Næringsmegling	Mars: Saken tas opp på årsmøtet i SK Brann
	November: Møte med Union for å avklare reell interesse og betalingsvilighet	

Figur 2: Tidslinje over hendelsene knyttet til salg av næringsdelen på Brann Stadion

UNION

UNION Core Real Estate Fund

Fond forvaltet av UNION Eiendomskapital

Strategi

- Fokus på langsiktighet og robusthet
- Stabil langsiktig kontantstrøm med beskyttelse av residualverdi
- Hovedsakelig kontor, undervisningsbygg, offentlige etater og helse- og idrettsrelaterte eiendommer
- Minimere eksponeringen mot sykliske bransjer
- Over tid maks 20 % eksponering pr motpart
- MNOK 100-400 per eiendom



Geografi

- Hovedfokus i Stor-Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim



Investorene

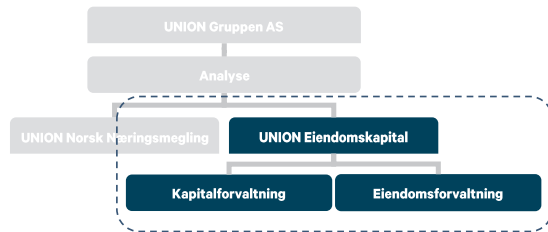
- Investorene i fondet er institusjonelle med veldig langsiktig horisont.
- Hovedvekt av pensjonskasser, pluss forsikringsforetak og stiftelser;
 - Frende Forsikring
 - Sparebankstiftelsen SPV
 - Norwegian Hull Club
 - Statlige pensjonsordninger
 - En rekke av de største kommunale pensjonskassene
- Fondet har pt. en portefølje med brutto eiendomsverdi på ca. NOK 2,9 mrd.



Figur 3: Hovedpresentasjon UNION

UNION Eiendomskapital

En del av UNION Gruppen



- ✓ UNION Core Real Estate Fund AS er et av flere fond som forvaltes av UNION Eiendomskapital («UEK»)
- ✓ UEK har en lang historie med kjøp, forvaltning og utvikling av næringsseiendom i Norge
- ✓ UEK forvalter eiendommer for rundt NOK 15 mrd. og har siden 2004 vært involvert i rundt 350 eiendomstransaksjoner.
- ✓ UEK består av 30 ansatte fordelt på team innen økonomi, investering og forvaltning.

2

Nøkkelpersoner og ressurser



Anders Pedersen
Ansvarlig for forvaltning av porteføljen til UNION Core Real Estate Fund. Har vært ansatt i UNION siden 2016.



Hroar Nilsen
Partner i UNION Gruppen. Jobber hovedsakelig med kapitalinnhenting til UNION sine fond og forretningsutvikling. Har vært ansatt i UNION siden 2013.



Pål Bolstad
Partner og leder av asset management avdelingen i UNION. Har over 25 års erfaring innen teknisk forvaltning av næringsseiendommer.



Stine Sørensen
Jobber med oppfølging og forvaltning av porteføljen til UNION. Har ansvar for flere av eiendommene i Core, herunder eiendommene med NTG som leietaker. Har vært ansatt i UNION siden 2008.



Pål Kumle
Jobber med investeringer til UNION sine fond. Har vært ansatt i UNION siden 2015.

Klikk for hjemmeside →



Figur 4: Hovedpresentasjon UNION Eiendomskapital

Verdivurdering

Som følge av tilbudet, ba Brann **KYTE Næringsmegling** gjøre en verdivurdering av Brann Stadion. Denne ble ferdig i september 2021.

Denne verdivurderingen ble utarbeidet for å få et mer objektivt grunnlag for diskusjoner med bank(er) og eventuelle kjøpere.

I verdivurderingen er Brann Stadion delt opp i de arealene som leies ut til eksterne og de arealene som utelukkende brukes av Sportsklubben Brann.

Å dele opp Stadion i flere deler er mulig, slik vi blant annet gjorde med Fjordkraft-tribunen, som vi opplever som et positivt prosjekt for Brann, både økonomisk og driftsmessig.

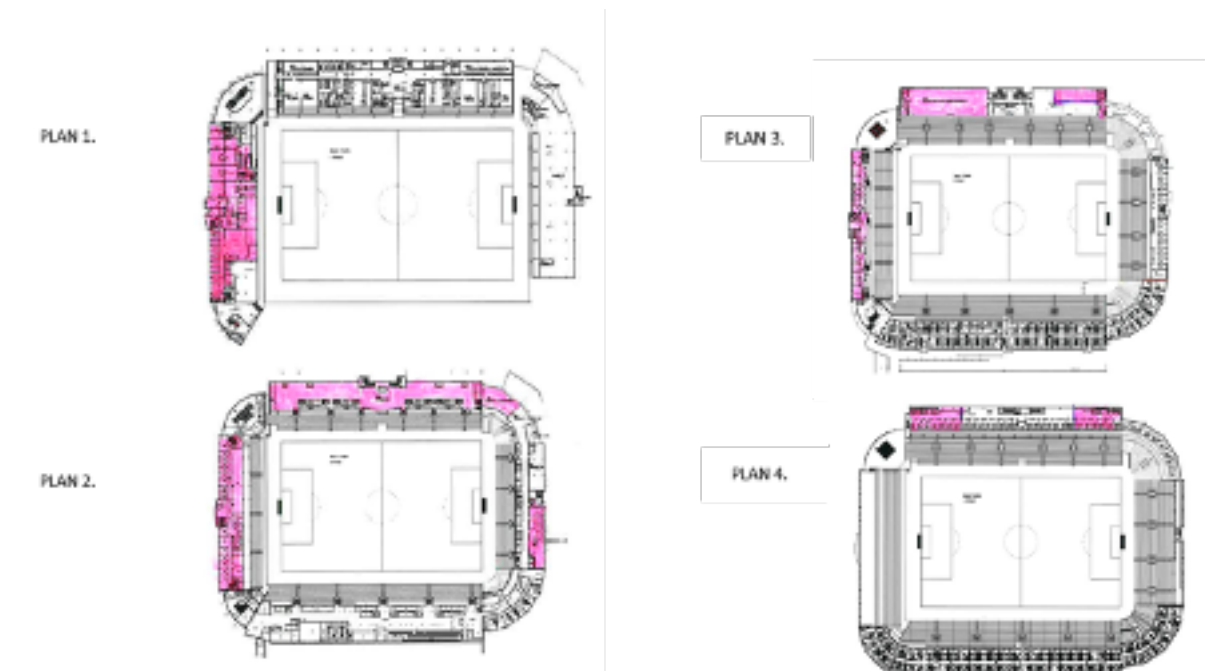
KYTE sin vurdering basert på eksisterende leieavtaler i Brann Stadion AS gav følgende verdiestimer:

Næringsdel: 173,4 mNOK
Sportsdel: 215,7 mNOK

Næringsdelen er senere (i 2022) verdivurdert av EiendomsMegler1 Næringsseiendom (eiendomsverdi 178-180 mNOK) og DnB Næringsmegling (verdi 180 mNOK).

Disse områdene er aktuelle å selge

Områdene det er gitt tilbud på er markert med farge i skissene under. På skissen ligger Sparebanken Vest-tribunen øverst.



Figur 5: Skisse over områder på Brann Stadion

Områdene det er aktuelt å selge, er de som i dag leies ut til Stadion Fysioterapi, Bergen kommune, Hordaland Idrettskrets, Montessorri, NTG og Idrettsmedisinsk avdeling.

Montessorri og NTG leier i dag områder som brukes av Brann på kampdager. I sameiets tinglyste vedtekter, vil fortsatt bruksrett ligge på disse områdene.

Alle leieavtalene vi har i dag er langsiktige. Det vil si at Brann ikke kan overta noen av disse områdene innenfor eksisterende leieavtaler.

Budet

UNION Core Real Estate Fund har lagt inn et bud som vil gi Brann 185 millioner kroner netto for eiendommene etter at alle kostnader er trukket fra. Dette tilsvarer en brutto eiendomsverdi på 199 millioner kroner, som må sees i sammenheng med verdivurderingen fra KYTE på 173 millioner kroner og vurderingene fra Eiendomsmegler1 Næringseiendom (178-180 millioner) og DnB Næringsmegling (180 millioner).

Tilbudet inkluderer en forpliktelse til å bygge tribune vederlagsfritt for Brann i det nordvestlige hjørnet av stadion, dersom kjøper ser verdi i å utvikle dette området. En utbygging her vil også kunne være interessant for Brann med tanke på nye arealer til sport.

Hva er viktig for Brann ved et eventuelt salg

For Brann er det viktig å beholde de arealene som brukes av Sport og ellers i den daglige driften i Brann. Tribuner, garderober og andre områder som brukes i driften er ikke til salgs. Brann må også ha muligheter til å vokse som klubb med flere garderober og plass til flere ansatte. Styret har gjennomført en behovsanalyse for å kartlegge mulige framtidige behov og mener disse behovene er godt ivaretatt selv om næringsarealene selges.

Klubben må også ha tilgang til alle arealer når Brann trenger det (i all hovedsak på kampdager). Dette gjelder næringsarealene i Sparebanken Vest-tribunen. For arealene i Frydenbø- eller BOB-tribunen blir det ingen endring.

Klubben vil ha tinglyst forkjøpsrett ved et eventuelt fremtidig videresalg slik at eiendommen ikke kan selges videre til andre uten at Brann får muligheten til å kjøpe områdene tilbake.

Hva betyr et salg for Brann?

Et salg av næringsdelen gjør at Brann netto får 185 millioner, og kan slette hele den langsiktige gjelden på 162 millioner. De resterende midlene øremerkes til utbedring av anlegg eller treningsfasiliteter. Nye låneopptak vil bli mulig med sikkerhet i den delen av Brann stadion som fortsatt eies av Brann. Slike låneopptak må godkjennes av årsmøtet i henhold til klubbens lover.

Bruken av stadion i det daglige og på kampdag vil i all hovedsak være som i dag.

Brann slipper drifts- og vedlikeholdsansvaret for de arealene som selges.

Likviditet

Ved å selge ut næringsarealene på Stadion får klubben en forbedret likviditet på ca 4,5 millioner årlig.

Eksterne leieinntekter	-9,8 mNOK
Driftskostnader	+1,2
Eiendomsforvaltning	+0,6
Rentekostnader	+6
Avdrag	+6,5
Årlig cash effekt	+4,5 mNOK

I løpet av den siste tiårsperioden har likviditetsproblemer vært gjentakende i klubben. Vi har måttet opprette trekkrettigheter i banken for å betale lønn og har hatt problemer med å overholde avdragsplanen med banken. I enkelte år har vi måttet be om avdragsfrihet. Utfordringene er løst gjennom et godt samarbeid med Sparebanken Vest. Samlet sett har klubbens likviditetsproblemer gitt store begrensninger i klubbens handlingsfrihet.

Hva er alternativet til salg?

Dersom disse arealene ikke selges, må Brann refinansiere den langsiktige gjelden på 162 millioner kroner. Klubben må ha en ekstern garantist i tillegg til at lånet har sikkerhet i hele stadion. Klubben har hatt samtaler med Sparebanken Vest for å se på mulighetene for refinansiering både med og uten garantist, samt kartlegge mulighetene for ytterligere låneopptak for nødvendige anleggsinvesteringer. Selv om Sparebanken Vest er en god og nær samarbeidspartner for klubben, er det krevende med dagens betalingsevne å refinansiere uten garantist. Det samme gjelder for utvidelse av lånet. Andre banker enn Sparebanken Vest er også kontaktet for å se på muligheter for å refinansiere og utvide lånet, men disse bankene setter et lånetak på 100 millioner dersom det ikke er garantier utover sikkerheten som ligger i eiendommen. Trolig vil Brann ikke kunne øke gjelden. Det vil si at investeringer må finansieres på andre måter, for eksempel ved spillersalg, gaver eller kvalifisering til Europa.

Klubben må også bruke større ressurser på aktiv eiendomsforvaltning for å fornye leiekontrakter, oppgradere arealer og tekniske anlegg, samt sørge for drift og vedlikehold av alle arealer.

Ved å beholde arealene, vil vi ha samme bruk av området som om vi selger.

Framtidig inntjening

Dersom klubben følger nedbetalingsplanen, ikke tar opp ytterligere lån og ikke gjør investeringer i anlegget, vil Brann om 33-35 år ha tjent inn like mye i netto leieinntekter som det et salg vil gi klubben nå. Gjelden vil da være nedbetalt, og arealene vil kunne generere et solid overskudd i perioden fra ca 2055. Styret har gjort en avveining av denne potensielle oppsiden mot likviditets- og finansieringssituasjonen, og mener dette ikke er et alternativ i klubbens økonomiske situasjon.

Kan vi selge til andre?

Styret har vurdert om andre kjøpere kan være aktuelle og flere aktører har henvendt seg til klubben. Vurderingen fra disse aktørene har vært at det ikke er aktuelt basert på det prisnivået som ligger i dagens tilbud. Ett alternativ som har vært vurdert, er å legge ut salg av arealene på det åpne markedet. Da vil tilbudet fra UNION Core Real Estate Fund automatisk trekkes tilbake og vi vet ikke om andre aktører som vil betale tilsvarende. Etter styrets mening er det en uakseptabel risiko.

Er det mulig å bare selge enkelte tribuner?

Det kan vurderes, men for UNION Core Real Estate Fund er det alt eller ingenting. Det er lite sannsynlig at Brann vil oppnå en tilsvarende salgssum ved å dele opp anlegget i flere deler.

Styrets anbefaling

Årsmøtet aksepterer tilbudet fra UNION Core Real Estate Fund, og gir administrasjonen fullmakt til å fullføre salget av disse seksjonene.

Årsmøtet setter som en forutsetning at salgssum brukes til å slette den langsiktige gjelden konsernet har, og at resterende midler øremerkes til utbedring av anlegg eller treningsfasiliteter.

En endelig avtale er avhengig av aksept fra Årsmøtet i Brann, gjennomført DD (due dilligence) og aksept fra styret hos kjøper