

## Minnisblað

Móttakandi: / Staðsetning:	Sveinn Pálsson, sveitarstjóri / Dalabyggð
Sendandi: / Staðsetning:	Jón Arnar Baldurs, löggiltur endurskoðandi / Ró ehf.
Dags:	25. september 2017
Innihald:	Mat á áhrifum fjárfestingar í íþróttamiðstöð í Búðardal og sölu eigna að Laugum í Sælingsdal á fjárhag Dalabyggðar.

Að beiðni sveitarstjórnar Dalabyggðar hefur undirritaður unnið drög að mati á áhrifum fjárfestingar í íþróttamiðstöð í Búðardal og sölu eigna að Laugum í Sælingsdal. Í minnisblaði þessu koma fram helstu niðurstöður matsins og verða þær settar fram í formlegri skýrslu í samræmi við ákvæði laga nr. 138/2011, Sveitastjórnarlaga, þegar þar að kemur. Þetta mat er unnið þar sem áætluð fjárfesting í nýrri íþróttamiðstöð fer væntanlega fram úr því marki sem sett er í 66. gr. laga nr. 138/2011. Í greininni er kveðið á um að áður en sveitarstjórn tekur ákvörðun um fjárfestingu, framkvæmd eða aðra skuldbindingu sem nemur hærri fjárhæð en 20% af skatttekjum sveitarfélagsins á yfirstandandi reikningsári er skylt að gera sérstakt mat á áhrifum hennar á fjárhag sveitarfélagsins. Þar sem skatttekjur ársins 2016 námu 598,7 milljónum króna þá er hámarksfjárfesting án þess að til mats þurfi að koma 119,7 milljónir króna, en væntanleg fjárfesting í nýrri íþróttamiðstöð fer fram úr þessu viðmiði.

### Samandregnar niðurstöður

Það atriði sem skiptir Dalabyggð öllu máli við varðandi áframhaldandi ákvarðanir um uppbyggingu íþróttamiðstöðvar í Búðardal er hvert söluverð eigna á Laugum í Sælingsdal verður. Verði söluverðmæti þeirra eigna á bilinu 250-350 milljónir króna, eins og líkum er leitt að hér, miðað við þær aðstæður sem uppi eru í ferðaþjónustu, þá gæti fjárfesting í íþróttamiðstöð numið á bilinu 400-500 milljónir króna. Sú fjárhæð er hins vegar í lægri mörkum þess kostnaðar sem áætlaður er vegna byggingar íþróttamiðstöðvarinnar, en gert er ráð fyrir því hér að kostnaður við hana geti verið á bilinu 450-650 milljónir króna eftir útfærslu.

### Dalabyggð

Fjárhagsleg staða Dalabyggðar er traust í árslok 2016. Samkvæmt fjárhagsáætlun 2017-2020 er gert ráð fyrir því að heildarskuldir A og B hluta verði 475,1 milljón króna í árslok 2017 á meðan reglulegar rekstrartekjur ársins 2017 eru áætlaðar 594 milljónir króna og heildartekjur eru áætlaðar 1.038,7 milljónir króna. Skuldahlutfall í árslok 2017 er áætlað 80%. Eigið fé verður samkvæmt áætlun 761,7 milljónir króna í árslok 2017.

Áætlun um rekstur 2017-2020 gerir ráð fyrir því að rekstrarniðurstaða A og B hluta verði jákvæð öll árin. Rekstrarniðurstaðan var jákvæð um 20,8 milljónir króna árið 2016 og áætlun ársins 2017 gerir ráð fyrir rúmlega 176,3 milljóna króna rekstrarafgangi, gert er ráð fyrir minni rekstrarafgangi árin 2018-2020.

Í fjárhagsáætluninni er gert ráð fyrir sölu eigna á Laugum á árinu 2017 á um 400 milljónir króna þannig að samtals 339,5 milljónir króna renni til Dalabyggðar vegna eignanna auk hlutar Dalabyggðar í Dalagistingu ehf. Þannig að af öðrum tekjum ársins 2017 sem eru áætlaðar 444,6 milljónir króna eru 166,7 milljónir króna söluhagnaður af eignum á Laugum. Er því áætluð rekstrarniðurstaða ársins 2017 fyrir A og B hluta 9,6 milljónir króna þegar söluhagnaður vegna eignanna hefur verið tekinn út.

Í áætluninni var einnig gert ráð fyrir því fjárfesting í Íþróttamiðstöð í Búðardal verði 450 milljónir króna (150 milljónir króna árið 2017 og 300 milljónir króna árið 2018). Þá er einnig gert ráð fyrir 75 milljón króna lántöku vegna framkvæmdanna árið 2018.

### **Sala eigna á Laugum í Sælingsdal**

Meginforsenda þess að ráðist verði í framkvæmdir við Íþróttamiðstöð í Búðardal er sú að takist að selja eignir Dalabyggðar og Dalagistingar ehf. á Laugum. Eignirnar hafa verið auglýstar og var ásett verð 530 milljónir króna. Til þessa hefur einungis eitt tilboð borist í eignirnar, og þá eingöngu fasteign Dalagistingar ehf. og nam það 200 milljónum króna. Því tilboði var hafnað.

Í ljósi núverandi aðstæðna í ferðapjónustu má búast við að erfitt geti verið að selja eignirnar og líklegt að söluverðmæti geti orðið verulega lægra en þær 530 milljónir króna sem settar voru á eignirnar. Líklegra má telja að söluverðmæti þeirra gæti verið á bilinu 250-350 milljónir króna, takist yfirhöfuð að selja þær við núverandi aðstæður.

Fyrir liggur samningur á milli Dalabyggðar og Dalagistingar ehf. sem annars vegar kveður á um að allar eignir á Laugum verði seldar saman og hins vegar er skilgreint hvernig skipta skuli söluandvirði eignanna milli Dalabyggðar og Dalagistingar ehf. og byggir sú skipting á fasteignamati eignanna. Mun því 76% af söluverðmæti eignanna renna til Dalabyggðar og 24% til Dalagistingar ehf., en Dalabyggð er stærsti eigandi Dalagistingar ehf. með 72,68% eignarhlut í félaginu.

### **Bygging Íþróttamiðstöðvar í Búðardal**

Ekki hefur verið tekin endanleg ákvörðun um fyrirkomulag fyrirhugaðrar Íþróttamiðstöðvar í Búðardal. Undirbúningshópur vegna byggingar Íþróttamannvirkja í Búðardal skilaði skýrslu í apríl 2017 og er tillaga hópsins eftirfarandi:

*„Nefndin leggur til að gólfplötur íþróttahússins verði 19 X 32 metrar (löglegur körfuboltavöllur), mikilvægt er að í hönnunarferlinu verði skoðaðir vel möguleikar til stækkunar í framtíðinni með tilliti til breikkunar eða lengingar.*

*Nefndin telur að æskilegt sé að sundlaug verði að lágmarki 16,67 X 8 metrar. Enn fremur telur nefndin að besti kosturinn sé að hafa þessa sundlaug inni. Til grundvallar er að sundlaugin er kennslulaug fyrst og fremst og þar af leiðandi margfalt betri nýting í kennslu. Eins eykur það möguleika á fleiri tómsundum í lauginni hvort sem er fyrir unga sem aldna á öðrum tímum dags. Einnig verður rekstrarkostnaður minni. Það er álit nefndarinnar að pottar, vaðlaug og annað leiksvæði sé staðsett úti með góðri tengingu við innilaug.“*

Samkvæmt þessu er verið að gera ráð fyrir byggingu fyrir íþróttasal, sundlaug og stoðrymi samtals 1.550 m<sup>2</sup>, ásamt útsvæði sem væri 400-500 m<sup>2</sup>. Fyrir liggur kostnaðaráætlun frá því í janúar 2015 þar sem gert er ráð fyrir 1.180 m<sup>2</sup> byggingu fyrir íþróttahús og 850 m<sup>2</sup> útsvæði fyrir sundlaug og heita potta. Er áætlaður kostnaður í þeirri áætlun 485,4 milljónir króna. Sé sú fjárhæð uppreiknuð miðað við breytingu á byggingavísitölu þá er uppreiknuð fjárhæð 534 milljónir króna ef miðað er við byggingavísitölu í september 2017. Hins vegar má gera ráð fyrir því að stærri bygging með innisundlaug eins starfshópurinn gerir tillögu um verði dýrari í byggingu og má áætla að kostnaður við þá tillögu gæti verið á bilinu 550-650 milljónir króna. Endanleg útfærsla byggingar mun ráða mestu um kostnað þar sem verulegir möguleikar eru til aðlögunar á útfærslum með tilliti til kostnaðar. Gera má ráð fyrir því að kostnaður við íþróttamiðstöðina verði á bilinu 450-650 milljónir króna.

### **Áhrif á rekstur Dalabyggðar**

Fyrir liggur áætlun sveitarstjóra um tekjur og kostnað vegna nýrrar íþróttamiðstöðvar og samkvæmt henni eru áætlaðar tekjur af henni 8 milljónir króna og áætlaður kostnaður vegna hennar 44 milljónir króna (þar af launakostnaður 32 milljónir króna) á ársgrundvelli. Er því gert ráð fyrir því að sveitarfélagið þurfi að greiða 36 milljónir króna með íþróttamiðstöðinni á ári. Á móti þessu kemur rekstrarhagræðing vegna sölu eigna á Laugum sem er áætlað er að nemi 20,2 milljónum króna á ári. Er því áætlað að rekstur íþróttamiðstöðvarinnar hafi neikvæð áhrif á rekstur sveitarfélagsins um 15,8 milljónir króna á ári.

### **Áhrif á skuldir og skuldahlutfall**

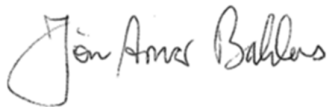
Skuldastaða Dalabyggðar í árslok 2016 var góð. Skuldir sveitarfélagsins voru í árslok 2016 493,6 milljónir króna. Skuldaviðmið var í árslok 2016 39% og skuldahlutfall (skuldir/rekstartekjur) var 66%. Hvað þessi markmið varðar er staða sveitarfélagsins ágæt komi til frekari skuldsetningar vegna framkvæmda við íþróttamiðstöð, en gert var ráð fyrir í áætlun sveitarfélagsins fyrir árin 2017-2020. Hins vegar er rekstrarstaða sveitarfélagsins með þeim hætti að ekki er mikið svigrúm til viðbótarútgjalda í vexti og verðbætur, umfram það sem gert er ráð fyrir í áætluninni, þegar tekið hefur verið tillit til kostnaðaráhrifa nýrrar íþróttamiðstöðvar á rekstur sveitarfélagsins.

## Niðurstöður

Fjárhagsleg staða Dalabyggðar er traust og þarf því fyrst og fremst að horfa til áhrifa nýrrar íþróttamiðstöðvar á rekstur sveitarfélagsins. Þær áætlanir sem liggja fyrir um rekstur nýrrar íþróttamiðstöðvar í Búðardal auk rekstrarhagræðingar vegna sölu á eignum á Laugum gera ráð fyrir því að kostnaðarauki sveitarfélagsins nemi 15,8 milljónum króna á ári. Þessu til viðbótar koma afskriftir nýrrar íþróttamiðstöðvar sem og kostnaður vegna fjármögnunar sem gæti numið um 6% á ári miðað við núverandi lánakjör Lánasjóðs sveitarfélaga og vænta verðbólgu. Í áætlun Dalabyggðar fyrir árin 2017-2020 var gert ráð fyrir lántöku upp á 75 milljónir króna vegna framkvæmda við íþróttamiðstöðin. Miðað við áætlarnir um rekstur Dalabyggðar má gera ráð fyrir því að rekstur sveitarfélagsins myndi geta staðið undir að minnsta kosti 75 milljóna króna lántöku til viðbótar því sem gert var ráð fyrir í áætluninni eða samtals 150 milljónum króna. Lántaka umfram þessar 150 milljónir króna vegna framkvæmda við íþróttamiðstöðina myndi hafa í för með sér viðbótar fjármagnskostnað sem leitt gæti til halla á rekstri sveitarfélagsins.

Það skiptir því sveitarfélagið öllu máli við varðandi áframhaldandi ákvarðanir um uppbyggingu íþróttamiðstöðvar í Búðardal hvert söluverð eignanna á Laugum í Sælingsdal verður. Verði söluverðmæti þeirra eigna á bilinu 250-350 milljónir króna, eins og líkum er leitt að hér fyrir ofan miðað við þær aðstæður sem uppi eru í ferðapjónustu, þá gæti fjárfesting í íþróttamiðstöð numið á bilinu 400-500 milljónir króna. Sú fjárhæð er hins vegar í lægri mörkum þess kostnaðar sem áætlaður er vegna byggingar íþróttamiðstöðvarinnar, en gert er ráð fyrir því hér fyrir ofan að kostnaður við hana geti verið á bilinu 450-650 milljónir króna eftir útfærslu.

Virðingarfyllst,



Jón Arnar Baldurs, löggiltur endurskoðandi

## Gögn sem liggja til grundvallar minnisblaðiðnu:

Ársreikningur Dalabyggðar 2016

Sundurliðun ársreiknings Dalabyggðar 2016

Fjárhagsáætlun Dalabyggðar 2017-2020 – samþykkt 13. desember 2016

Áætlun um áhrif af sölu eigna að Laugum í Sælingsdal og byggingar íþróttamiðstöðvar í Búðardal á rekstur Dalabyggðar – unnið af sveitarstjóra Dalabyggðar

Skýrsla undirbúningshóps vegna byggingar íþróttamannvirkja í Búðardal – apríl 2017

Kostnaðaráætlun um íþróttahús og sundlaugar í Búðardal, 27. janúar 2015

Leiðbeinandi lánakjör Lánasjóðs sveitarfélaga 5. júlí 2017

Tilboð í fasteign Dalagistingar ehf., dags. 16. júní 2017