

Salg av Skjeberg Marinesenter AS

Orientering

Direktør Sigmund Vister, 26. november 2026

Sarpsborg kommune

Temaer

- Om prosessen
- DD-prosess og funn
- Beregning av kjøpesum
- Alternativer til salg
- Nytt bud fra Midgard Partners



Bystyrets vedtak 10. september 2026

1. Sarpsborg kommune aksepterer bud gitt av GG Gruppen AS på kjøp av samtlige aksjer i Skjeberg Marinesenter AS.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå intensjonsavtale med budgiver samt gjennomføre due dilligence og utarbeide forslag til kjøpekontrakt.
3. Det legges frem egen sak for bystyret om endelig godkjenning av salget.
4. Kommunedirektøren utformer et forslag til etablering av et fond basert på salgsinntektene fra Skjeberg Marinesenter AS. Fondet skal finansiere eller delfinansiere varige, allmennyttige tiltak som bidrar til å utvikle områder i Sarpsborg. Forslaget skal omfatte en handlingsregel for bruk.



Prosess

- Befaringer, møter og dialog
- Innhenting, sikring og gjennomgang av dokumentasjon
- Vurdering av korrektheten (fakta) av funn i dd-prosess
- Drøfting av konsekvenser av funn
- Justering av estimert kjøpesum
- Formuleringer av bestemmelser i kontrakt
- Forhandlinger om et helhetlig forslag til kontrakt



DD-prosess og funn

Sarpsborg kommune

Bryggeanlegg og opplagsplasser

- Bryggeanlegg
  - Kjøper mener brygger, kjettinger og moringer er i dårligere stand enn forventet og har stort vedlikeholdsetterslep
  - Selger mener hovedsakelig at tilstanden var kjent, men erkjenner enkelte forverringer etter visning og bud
  - Forholdene er hensyntatt ved omforent fradrag
- Vederlagsfrie båtplasser
  - 8 av 1 250 båtplasser disponeres vederlagsfritt gjennom makeskifte og avtaler med naboer
  - Funnet er hensyntatt ved omforent fradrag
- Antall båtplasser og opplagsplasser
  - Partene har vært uenige om hvor mange plasser som faktisk kan leies ut og hvor mange båter som kan lagres på området
  - Funnet er hensyntatt ved omforent fradrag



Justert verdi av varelager for deler og varer

- Verdien av den delen av varelager som består av verksteddeler og butikkvarer er justert ned.
- Bokført verdi var pr 31.12.25 cirka 6,3 mill kr. I foreløpig oppsett per november 2026 var verdien satt til cirka 6,84 mill kr. Verdien er i estimert balanse satt til cirka 4,25 mill kr.
- Selskapet har foretatt en særskilt fornyet vurdering av varelageret som følge av due diligence prosessen.
  - Justeringene er begrunnet med dels tilbakeføring av prisjusteringer, dels justering av lager- og registreringsfeil (beholdning) og dels vurdering av ukurans.
  - Endelig avregning og verdi på varelager fastsettes i forbindelse med overtakelse. Kjøpekontrakten har egne bestemmelser om telling og kontroll, men det gjøres ikke en fornyet ukuransvurdering.

Forurensning i grunn

- Marinadrift på eiendommen siden midt på 70-tallet. Før det; industri / teglverkvirksomhet
- Avdekket forurensning ved oppføring av nybygg i 2022. Dette ble ryddet opp i forbindelse med bygging av nytt hovedbygg
- Det er ikke kjente krav til ytterligere oppfølging per i dag
- Selgers ansvar for forurensning er begrenset i kontrakten til forhold inntruffet i selgers eiertid, myndighetspålegg og til fortsatt marinadrift, slik den er i dag.

Diverse

- Eiendomsgrenser og bruksrett til areal
  - Deler av virksomheten drives på arealer som tidligere var eid av selskapet, men som ble fradelt i 2026 (overført til kommunen)
  - Det er enighet om at kommunen skal søke dispensasjon fra reguleringsformålet frem til eventuell opparbeidelse til planlagt bruk. Dersom nødvendige tillatelser gis skal det inngås avtale om fortsatt vederlagsfri bruk av arealene.
- Bryggeanlegget mangler ferdigattest, og leveggen på bryggeanlegget kan kreve dispensasjon etter PBL
  - Selger har påtatt seg ansvaret for at nødvendige søknader sendes inn
- Leieforhold: en bortfalt kontrakt, samt høyere eierkostnader enn forventet
- Kjøpers funn i DD er omtalt i vedlegg 14 til kontrakten

Eiendomsgrenser og reguleringsplan







Beregning av kjøpesum

Sarpsborg kommune

Forventet samlet utbetaling

- Forventet samlet utbetaling: 56,3 millioner kroner
  - 53,1 mill. kr. som aksjekjøpesum
  - 3,1 mill. kr. som innfrielse av selskapets gjeld til kommunen (pensjonsforpliktelser)

Avvik fra budsjett eller forventet inntjening

- Eiendomsverdien var i budet fastsatt til ca. 130,6 mill kr. Dette inkluderte et mulig tilleggsvederlag på 6 mill kr
- Tilleggsvederlaget var avhengig av at selskapet nådde de økonomiske målene (budsjettet) i perioden fra 1. januar 2026 fram til overtakelsen
- Tilleggsvederlaget reduseres dersom resultatet er lavere enn budsjettert, og om avviket ble mer enn 750 000 kr, faller hele tillegget bort
- Årsresultatet er estimert til å bli ca. 1,55 millioner kroner lavere enn budsjettert – tilleggsvederlaget (6 mill kr) bortfaller
- I tillegg er leiekontrakt på kroa sagt opp, og det har vært gitt en feilopplysning om at leietaker dekker strøm

Estimert kjøpesum for aksjene 31.12.2026

NOKt	Pkt.	Beløp
Eiendomsverdien	2.2 (a)	124 600
+ Kontanter, bankinnskudd og erholdelige fordringer	2.2 (b)	1 314
– All gjeld i Selskapets balanse	2.2 (c)	(54 581)
– Gjeld til Selger (pensjonsforpliktelse)	2.2 (c)	(3 234)
– Omforent fradrag for utsatt skatt	2.2 (d)	(7 000)
– Negativ differanse i bokført varelager	2.2 (e)	(4 005)
– Fradrag for funn i Kjøpers Due Diligence	2.2 (f)	(4 000)
Estimert kjøpesum		**53 095**
Kontroll		-

Oppgjør ved Overtakelse

NOKt	Beløp
Estimert kjøpesum	53 095
+ Innfrielse av gjeld til Selger	3 234
Samlet utbetaling til Selger	**56 329**
+ Innfrielse av gjeld til Selskapets långiver(e)	50 346
Samlet oppgjørssum	**106 675**

Beregning gjort av BDO.

Pensjon

- Partene har i dialog med KLP kommet til at en rasjonell håndtering av selskapets historiske pensjonsforpliktelser er som følger:
  - Kommunen overtar selskapets historiske pensjonsforpliktelser i KLP og tilhørende AFP som gjelder opptjening fram til 31.12.2026, og må dekke framtidige premier, regulering og arbeidsgiveravgift for den historiske opptjeningen
  - Kommunen mottar et engangsvederlag fra selskapet estimert til 3,2 mill kr
  - Ansatte og tidligere ansatte beholder sine opptjente pensjonsrettigheter
  - Kjøper og selskapet beholder ansvaret for ny opptjening og framtidige forpliktelser etter overtakelsen

Alternativer til salg

Sarpsborg kommune

Alternativer til å selge
– ikke vurdert inngående i denne saken

A) Fortsatt kommunalt eie:

- Vil kreve tilførsel av kapital fra eier i 2027
- Aktive eierhandlinger / strategier
- I et lengre perspektiv- behov for investeringer

B) En ny budrunde

- Ny prosess, sannsynligvis med ny due diligence
- Forbundet med usikkerhet og kostnader
- Fortsatt usikkerhet for drift av selskapet

Notat om bud fra Midgard Partners

Sarpsborg kommune

Vurdering

- Budgiver er reelt sett et nylig stiftet selskap med navn «Skibladner Mergedco 2 AS»
- Budet er mottatt utenom avtalt prosess og etter at saken er ferdigstilt
- Bud ca. 6,2 mill. kr høyere enn estimert kjøpesum i utkastet til kontrakt med GG Gruppen AS
- Budet er betinget av due diligence og godkjenning fra besluttende organer og aksjonærene i Skibladner Mergedco 2 AS
- Budgiver kan fritt trekke seg underveis
- Ny prosess innebærer betydelig usikkerhet
- Kommunedirektøren opprettholder innstillingen i saken, jf notat utsendt til formannskapet 24.11

