

SØKNAD OM NÆRINGSSTØTTE - LITLØY FYR 2019

Saksbehandler: Preben Woll Bostad
Arkivsaksnr.: 19/157

Arkiv: 223

Saksnr.: Utvalg
36/19 Formannskapet

Møtedato
25.04.2019

Innstilling:

Litløyr fyr ved Ellen Marie Hansteensen innvilges:

Lån på kr. 500 000,- (femhundretusen),- til istandsettelse av fyrtårnet på Litløyr fyr iht. prosjektbeskrivelse. Til sikkerhet for lånet forutsettes det pant i eiendommen Litløyr Fyr 8470 Bø i Vesterålen Gnr. 20 og Bnr. 10.

Lånet belastes Strategisk Næringsfond.

Vedtaket forutsetter full finansiering av omsøkt prosjekt og utbetales etterskuddsvis samt etter etablering av aksjeselskap fra søker. Lånet utbetales mot underskrevne dokumenter og tinglyst pantobligasjon.

Vilkår, utbetaling og klageadgang

Lånet er avdragsfritt i 3 år, og nedbetales deretter over 7 år med like store månedlige avdragsterminer. Rente påløper fra utbetalingsdato med for tiden 3,5% p.a., og betales løpende månedlig i hele låneperioden. Omkostninger ved åpning av lånet fratrekkes før utbetaling.

Tilbud om lån er gitt med hjemmel i Bø kommunes «Regelverk for Strategisk næringsfond», og de opplysningene som framkommer i søknaden og i saksframlegget, er vilkår for tilbud om lån. Vedtak om lån kan helt eller delvis omgjøres før utbetaling i henhold til § 15 i «Regelverk for Strategisk næringsfond».

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra melding om vedtak er mottatt. Skjemaet «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak» ligger vedlagt melding om vedtak.

Saksutredning:

Lånesøknaden er tilknyttet investeringsprosjektet istandsettelse av fyrtårnet.

Oversikt over området Litløyr Fyr med fyret, fyrvokterboligen, båthuset og kaia:



(kartverket)

Kort om Litløy fyr

Litløy fyr ligger på Litløya i Bø kommune sørvest i Vesterålen. Fyranlegget var ferdigbygd høsten 1912 og elektrifisert i 1959. Det ble automatisert midt på 1980-tallet. Av hensyn til vedlikehold og overvåkning av skipstrafikken var Litløy fyr et av fyrene som fikk beholde bemanningen. Dessuten lå en meteorologisk stasjon på øya. Men etter hvert kostet bemanningen av fyret 1,2 millioner kroner i året, og fyret ble endelig avbemannet 26. juni 2003.

Litløy fyr var et av 20 fyr som Kystverket solgte i 2005/06. Bø kommune ble tilbudt å kjøpe fyret, men kommunen valgte å ikke benytte seg av tilbudet. Fyret ble solgt til Ellen Marie Hansteensen. Hun kjøpte fyret for «å gjøre det tilgjengelig for allmennheten» - som det heter i avhendingsinstruksen og loven om salg av statlig eiendom.

Vedr. konsept

Ellen Marie Hansteensen kjøpte Litløy fyr i 2006 med mål om å lage en særegen gjeste- og opplevelsesplass i havgapet hovedsakelig med fokus på opplevelses- og reiselivsnæringen. Fra 2013 - 2016 har Litløy fyr hatt to dobbeltrom i fyrvokterboligens gjesteavdeling, med matservering for betalte kunder fra Norge og resten av verden. I denne treårsperioden økte belegget fra 80 til 230 gjestedøgn i året og omsetningen økte fra kr. 200 000,- til kr. 500 000,-.

Fyret har vært stengt siden 2017 for gjester blant annet grunnet nødvendig arbeid med å restaurere fyret.

Søker har nå utarbeidet en plan for finansiering av restaureringsarbeidet og ønsker å ha overnattingstilbudet i fyrvokterboligen åpent igjen til kommende sommersesong. I tillegg skal søker jobbe med istandsettelse av fyrtårnet, slik at tårnet kan være ferdigstilt for utleie sommeren 2020. Det skal etableres et AS for den videre utviklingen av Litløy fyr.

Søker skriver:

«...for å komme etterspørselen i møte, jobber Hansteensen sammen med Fabrikkens Næringshage for å finne investor, slik at planene for Litløy fyr kan realiseres og tilbudet utvides. Litt avhengig av hvilket nivå vi satser på, vil det være behov for 5 - 10 arbeidsplasser på Litløy fyr. Vesterålen Reiseliv mener Litløy fyr har potensiale som et reiselivsfyrtårn i regionen. For å komme inn i markedet igjen, ønsker Hansteensen allerede nå å gjenoppta tilbudet om utleie av rom på fyret [fyrvokterboligen].»

Saksutredning

Enkeltpersonforetaket Litløy Fyr org.nr. 983 676 510 med innehaver Ellen Marie Hansteensen søker kr. 500 000,- i lån fra Strategisk Næringsfond til istandsetting av fyrtårnet på Litløya. Istandsettelsen av fyrtårnet vil gi Litløy fyr en overnattingsenhet i fyrtårnet og tilføye konseptet et bredere utvalg av opplevelses- og overnattingsmuligheter. Det finnes ingen andre fyrtårn i Norge med et slikt overnattingstilbud. Det vil i tillegg ivareta et viktig kulturminne i Nordland og i Bø. Lånet utbetales til aksjeselskapet søker skal opprette når finanseringen er på plass.

Søker har ikke tidligere mottatt støtte fra Bø kommune, men har vært i dialog med kommunen i 2016 om næringsstøtte. Søker valgte å ikke gå videre med søknaden og den innsendte søknaden ble trukket.

Prosjektet dreier seg om fyrtårnet og kostander for å få utført de nødvendige restaureringene og rehabiliteringene knyttet til istandsettelsen av fyrtårnet. Prosjektets utgifter er estimert til 5 millioner kroner og inneholder metallarbeid i glassdelen av tårnet, restaurering av vindu og innvendig renovering. Refinansiering av lån inngår i summen og utgjør 2.8 millioner. Full oversikt kan ses nedenfor under økonomi.

Hanstenseen har siden 2006 arbeidet med å tilrettelegger Litløy fyr for gjester. I 2016 har det vært investert i blant annet betongflytebrygge, båtheis, båt, energianlegg og vanntilførsel. Båthuset er renovert, samt at hovedhuset har fått to bad og en liten gjesteavdeling med to dobbeltrom, bibliotek, kjøkken og spisestue. Arbeidet som er gjort så langt, er i stor grad gjennomført ved hjelp av dugnadsinnsats. Over 200 personer har tidligere blitt tatt imot som dugnadsgjester på Litløy Fyr.

Søker planlegger å ta i bruk Airbnb for booking. Søker skriver: «Ved å endre tilbudet noe, kan det frigjøres både rom og penger som tidligere ble brukt på dugnadsgjester (...) Ved å benytte en Airbnb plattform vil jeg spare utgifter til personale og frigjøre plass. Dette er et tilbud jeg kan håndtere alene, mens arbeidet med å finansiere videre utbygging pågår». Båthuset, der

gjestearbeidere bodde med opptil fire gjestesenger er også til disposisjon og kan benyttes av betalende gjester.

Litløy fyr er sertifisert medlem av Økologisk Reiseliv og har hatt meget god medieoppmerksomhet på bl.a. NRK, TV2, Arte (Tyskland og Frankrike), Nederlandsk fjernsyntysk, Tysk fjernsyn, samt flere magasiner og aviser. Facebooksiden har 4,500 likes.

Fyret har en bekreftelse datert 26.09.2018 fra Nordland Fylkeskommune, seksjon for Kulturminner på at Litløy fyr er et viktig kulturminne:

«Litløy fyr er et signalfyr i Bø kommune i Vesterålen i Nordland. Dette er et kystfyr som har lyst leia mellom Skomvær fyr i sør og Anda fyr i nord siden 1912. Med det åttekanta tårnet som står om lag 50 meter over havet, rager fyret på Litløy høyt og er fortsatt et merke for innseilinga til Vesterålsfjorden, sommertid som vintertid.»

Reiselivssjefen i Visit Vesterålen har også uttalt seg 13.03.2019 positiv til opplevelsesattraksjonen:

«Litløy fyr vil komme i alle reisebøker og reisemagasiner, og har stort potensiale til å bli et fyrtårn i dobbel forstand; i seg selv og for reiselivet i Vesterålen. Vesterålen reiseliv mener det er viktig og betimelig med et produkt slik som Litløy fyr nå planlegger å jobbe fram. Vi forstår at det er et kostnadskrevende produkt, men tror det vil bli et produkt som vil styrke Vesterålen som reisedestinasjon.»

Økonomi, kostnads- og finansieringsplan

FINANSIERING AIRBNB LITLØY FYR

	UTGIFTER	FINANSIERING	BEKREFTET
FYRET + BÅT TIL TRANSPORT			
SAMLA LÅN OG GJELD	2 800 000		
FYRTÅRNET I STANDSETTING			
METALLARBEID I GLASSDELEN AV TÅRNET	200 000		
COATING SERVICE AS VINDU TÅRN	300 000		
COATING SERVICE AS RESTEN HOVED	1 100 000		
INNVENDIG RENOVERING	600 000		
TOTALE UTGIFTER	5 000 000		
FINANSIERING			
DNB LÅN (ERSTATTER SAMLET LÅN OG GJELD OVER)		3 000 000	OK. BETINGET
KULTURMINNEFONDET TILSKUDD		500 000	OK
UNI-STIFTELSEN TILSKUDD		100 000	OK
FORTIDSMINNEFORENINGEN		400 000	Omsøkt vår 2019
INNOVASJON NORGE 30% INNVENDIG TÅRNET		200 000	Omsøkes vår 2019
FYRFORENINGEN		100 000	Omsøkes høst 2019
BØ KOMMUNE Kommunalt lån		500 000	Omsøkes vår 2019
DUGNAD SARBEID METALLARBEID I GLASSTÅRNET		200 000	
TOTAL SUM FINANSIERING		5 000 000	

Kulturminnefondet har innvilget 500.000 kroner i tilskudd til renoveringen av tårnet på Litløy fyr. UNI - stiftelsen har innvilget tilskudd på 100.000 kroner. Det er omsøkt 400.000 kroner i tilskudd fra Fortidsminneforeningen denne våren. Noe arbeid gjøres på dugnad.

DNB Sortland har, ifølge søker, stor tro på reiselivsprosjektet Litløy fyr. Søker har i dag samlet gjeld på 2.8 millioner tilknyttet eiendommen Litløy fyr og båt. Den største utlåner er i dag Sparebank 1 Nord-Norge, men det er også andre mindre lån hos andre utlånere. I prosjektet ligger det inne 3 millioner fra DNB. Dette er refinansiering av gammel gjeld på 2.8 millioner samt 200 000 i friske midler. DNB har gitt søker beskjed om at lån fra Bø kommune i prosjektet er en betingelse for refinansiering/inngåelse av nytt næringslån.

Det forutsettes at søkte lånemidler fra Bø kommune og utgiftene til «fyrtårnet istandsetting» med kostnadene knyttet til «Coating Service AS vindu tårn» og «innvending renovering» ikke blir brukt til private formål eller til å dekke gammel gjeld.

Verditaksten på Litløy fyr slik den står per 07.10.2015 er, ifølge søker, en nøktern vurdering på kr. 3.800.000. Ny takst vil bli foretatt etter at fyrtårnet er istandsatt. Søker regner med at eiendommen i iallfall vil øke proporsjonalt med nye investeringer, og ligge på godt over kr. 6.000.000 når tårnet er ferdig. Det er vanskelig for Bø kommune å vurdere om en slik verdivurdering er riktig siden eiendommen er såpass spesiell at verdien er vanskelig å anslå.

Driftsbudsjett

Ettersom søker må påregne litt tid for å komme inn i markedet igjen, har søker beregnet en relativt lav utleieprosent de første årene. Belegget vil øke etterhvert som næringsvirksomheten kommer inn i markedet. Ferdigstilling av fyrtårnet vil gi enda en enhet til utleie, samt mye god oppmerksomhet i markedet. Sen høst og vinter vil søker blant annet satse på forfattere, som kan bli over litt tid, fra en uke eller mer. Søker har ikke beregnet lønn for seg selv første året og må få på plass annen inntekt. De to første driftsårene er det laget et nullsumsbudsjett som søker mener det er realistisk å forholde seg til. Tredje året med drift inklusive fyrtårnet, vil resultatet før skatt bli på rundt 600.000 kroner med 60% belegg. Detaljert driftsbudsjett og inntektsprognoser er vedlagt søknaden.

Inntektsprognoser

INNTEKTER STIPULERTE	OVERNATTINGS- PRIS U		TRANSPO BÅT U		TOTALT	% AV MAX BELEGG	MAX BELEGG PR MND			MAX PR ÅR	GJEN PBA & ÅR			
	ENHET M/	MOMS	RT	MOMS			BELEGG							
							NATT	UKE	ROM			SUM ON	SUM TRA	SUM
DOBBELTROM GJESTE AVDELING x 2 r	1 800	1 607	500	455	474 643	43	6	4	2	77 143	14 545	91 688	1 100 260	860 256
BÅTHUS (plass til inntil 4 pax)	2 000	1 786	500	455	184 351	31	6	4	1	42 857	7 273	50 130	601 558	960 935
SUM FØRSTE ÅR					658 994	39						141 818	1 701 818	1 021 091
FYRTÅRN (plass til 2 pax)	5 000	4 464	500	455	606 964	44	6	4	1	107 143	7 273	114 416	1 372 987	823 792
SUM INKL FYRTÅRNET					1 265 958	41				227 143	29 091	256 234	3 074 805	1 844 883
BELEGGSPROSENT														
MAX BELEGG														
FRI KAPASITET PAX														

I inntektsprognoser til søknaden er prognosene utvidet med inntekt stipulert pr. mnd. Ovenfor viser et enklere oppsett, der pr. mnd. har blitt tatt bort fra arbeidsarket.

Drøfting

Det er for tiden estimert i underkant av kr. 1.000.000 disponibelt for nye utlån fra Strategisk Næringsfond. Vi vil imidlertid få tilført en del kapital de neste årene, da flere nå starter med avdragsbetalinger på lånene.

Iht. § 11 i Regelverk for Strategisk Næringsfond skal støtte som hovedregel ikke overstige 10% av samlet kapitalbehov, og skal heller ikke overstige prosjektets egenkapital. Samlet kapitalbehov inkludert refinansiering utgjør i dette prosjektet kr. 5 000 000,-, men selve istandsettingen av fyrtårnet er vurdert til kr. 2 200 000,- som vist i finansieringsplanen «fyrtårnet istandsetting» ovenfor. Vi må godta at det inkluderes tidligere lån hvis vi godtar at prosjektet har en ramme på kr. 5 000 000,- og at 10% er kr. 500 000,-. Dette har vi ikke hatt som problemstilling tidligere. Hvis vi utelukker tidligere lån vil rammen på prosjektet være mindre. 10% vil i en slik beregning være på 220 000,-. For søker vil en slik vurdering sannsynligvis vanskeliggjøre at prosjektet gjennomføres.

Søker har ikke egenkapital i form av rene penger. Egenkapitalen i prosjektet er tilskudd gitt av blant annet kulturminnefondet. Dette er problematisk samtidig som det er positivt at søker har klart å hente inn kapital fra disse kildene - da spesielt for å ta vare på fyrtårnet ut fra dets historiske verdi.

Søknaden anses å være i tråd med kommunens strategier om å utvikle næringslivet og arbeidsmarkedet i Bø. Reiselivsnæringen er blant de hurtigst voksende næringene globalt. Potensialet anses å være særlig høyt i Nord-Norge. Prosjekter som handler om å utvikle overnattings- og opplevelsestilbud vil være i tråd med målene og strategiene som Bø kommune har vedtatt i kommuneplanen og i Strategisk Næringsplan. Søker har ambisjoner om å etablere 5-10 arbeidsplasser. Nye arbeidsplasser er blant hovedmålene i kommunens planer.

Iht. tildelingskriterier § 4 Regelverk for Strategisk Næringsfond må seks kriterier oppfylles. De omhandler: 1. kommunens mål og strategier, 2. prosjektkvalitet, 3. bostedsadresse i Bø, 4. gjennomføringsevne, 5. utløsende effekt og 6. at prosjektet ikke kan være konkurransevridende:

1. Som nevnt imøteser prosjektet Bø kommune sine mål og strategier om arbeidsmarkedet, reiseliv og bedriftsutvikling.
2. Prosjektsøknaden er detaljert og ambisiøs og søker har lagt ned mye arbeid i å finansiere og beskrive prosjektet. Søker kan vise til et gjennomarbeidet driftsbudsjett der man tredje året vil ha positive tall på kr. 600 000,- med 60% belegg. Dette fremstår som en edruelig vurdering.

Litløy fyr har allerede fått innvilga tilskudd fra kulturminnefondet, UNI-stiftelsen og omsøkt midler fra fortidsminnefondet og fyrforeningen til restaureringen av fyrtårnet. Dette er positivt. Kostnads- og finansieringsplan er av god kvalitet, men inneholder flere usikkerhetsmomenter og risiko. For fullfinansiering må søknadene til Innovasjon Norge, fortidsminnefondet og fyrforeningen innvilges med angitt beløp. I tillegg er søker avhengig av at samlet lån og gjeld på kr. 2.800.000,- refinansieres av DNB. Her har banken muntlig gitt tilbakemelding om at det kan de gjøre gitt at Bø kommune også går inn i prosjektet med kr. 500 000,-. Søker har heller ikke egenkapital i form av rene penger i prosjektet utover refinansiert gammel gjeld og tilskudd. Det er uheldig at søker ikke har egenkapital utover overnevnte, og det er helt klart usikkert om søker klarer å fullfinansiere prosjektet selv om hun får lån fra Bø kommune.

3. Søker har bosteds- og bedriftsadresse i Bø.
4. Søker har vist gjennomføringsevne bl.a. med tidligere drift og utvikling av Litløy fyr og har et stort pågangsmot. Søker kjøpte fyret i 2006 og jobber fortsatt med utvikling av stedet. Det er tilknyttet relative store investeringskostnader for å imøtekomme søkers konsept og ambisjoner for Litløy fyr. Total finansiering er avhengig av flere fond og låneinstitusjoner. Dette kan by på utfordringer, særlig mtp. nedbetaling av lånet til Bø kommune og gjennomføring av prosjektet iht. tidsplan. Mer om dette vil bli utredet nedenfor i «Risiko, realisme og potensial».
5. Det er en tydelig utløsende effekt. Istandsettelsen av fyret vil vedlikeholde og bevare et viktig kulturminne lokalt, regionalt og nasjonalt. Med istandsettelse vil overnattingstilbudet utvides og bidra til et meget eksklusivt tilbud for gjester, der overnattingen kan prises høyt når etterspørselen imøtekommes.
6. Prosjektet vurderes ikke å være konkurransevridende. Litløy Fyr vil aldri bli et sted besøkende tilfeldigvis drar til, og sånn sett kan en neppe påstå at utvikling på Litløy Fyr vil gå på bekostning av andre reiselivsbedrifter i Bø. Det er tvert imot mer vanlig å tenke at jo flere tilbud en utvikler på en destinasjon, jo mer attraktiv framstår

destinasjonen. Det er derfor grunn til å tro at alle tilbyderne nyter godt av at flere tilbud etableres.

Risiko, realisme og potensial

Det er risiko knyttet til prosjektet slik vi kort kommer inn på i pkt. 2 og 3. For Bø kommune innebærer innvilget lån risiko knyttet til at lånetaker samlet får høy gjeld som det kan være utfordrende å betjene, og at eiendommen vi tar pant i kan være vanskelig å verdisette og omsette. Vi har ingen garantier for at prosjektet klarer å få full finansiering eller at driften av Litløy Fyr blir lønnsom nok i fremtiden. På den annen side så er det interesse for denne typen opplevelser, søker har vist evne til å skaffe midler fra mange aktører og det er en spesiell eiendom som kan vise seg å være lettere å omsette enn vi tror.

Selv med full finansiering er søker avhengig av annen inntekt for å få driften i gang. Søker skriver at hun ikke har beregnet lønn for seg selv det første året, og blir til å søke om annen form for inntekt mens bedriften er under etablering. De to første årene har søker laget et nullsumbudsjett som hun mener er realistisk å forholde seg til. Rådmannen er enig i at driftsbudsjettet er nøkternt.

DNB har, ifølge søker, gitt tilbakemelding på at de er meget positiv til prosjektet. De er villig til å refinansiere gammel gjelde på samlet 2.8 millioner. Dette har vi ikke fått dokumentasjon på da banken ikke ønsker å realitetsbehandle det før Bø kommune gir tilsagn. De har gitt søker beskjed om at eventuell refinansiering er avhengig av lån fra Bø kommune til prosjektet.

Bø kommune gjør rutinemessig en kredittvurdering av søkere på lån. Resultatet i dette tilfellet kategoriserte søker som å ha høy risiko som låntaker, og viste at søker har flere mindre lån og også lønnstrekk knyttet til tidligere ubetalt gjeld. Denne gjelden vil inngå i en eventuell refinansiering og slik inngå i de allerede nevnte 2.8 millionene. Det betyr at søker etter en eventuell refinansiering vil stå uten dyr kortsiktig gjeld og lønnstrekk. Dette er avgjørende for at bedriften skal overleve. Søker har også gitt tilbakemelding på at hun vil gjøre bedriften om til et AS og på den måten få et tydeligere skille mellom privat- og bedriftsøkonomi. Dette mener rådmannen er viktig og bør stå som en forutsetning for at lånet innvilges.

Søker har i samtale fortalt at det haster med å få finansieringen, og heri også refinansieringen av tidligere lån, avklart. Hvis hun ikke får på plass refinansieringen gir søker uttrykk for at Litløy fyr blir lagt ut til salgs.

Sikkerhet Bø kommune

Litløy fyr er et bekreftet kulturminne i Bø og i Nordland. De fleste bøfjerdinger vil nok også være enig i at det er flott om vi klarer å ta vare på den gamle fyrlykten. Den har vært viktig for mange gjennom mange år. Med innvilget lån vil Bø kommune bidra til ivaretagelse av kulturminnet.

Bø kommune vil ved eventuell låneavtale ta pant i Litløy Fyr. Vår pant har prioritert etter banklån, foran bedriftseieres eventuell krav. Søker vil da ha en samlet gjeld på 3.5 millioner å

betjene. Sett ut fra at eiendommen også er søkers hjem fremstår ikke dette som en avskrekkende sum og såfremt hun får den inntekten hun har anslått. Som tidligere nevnt er det vanskelig å anslå hva eiendommen kan omsettes for, det er helt avhengig av om man treffer den riktige kjøper. Det er risiko i pantet, men samtidig ikke umulig at vi får pengene tilbake ved en eventuell konkurs.

Rådmannens innstilling:

Dette har vært en vanskelig søknad å behandle. Dette er et lån som inneholder en viss risiko og det er utfordrende å anbefale lån der det ikke er egenkapital i form av frie midler, og hvor refinansiering av gammel gjeld inngår i finansieringsplanen.

På den annen side så kan dette lånet åpne for at Litløy fyr klarer å utvikle seg til en bærekraftig reiselivsbedrift i et lite men spennende segment. Dette er en type bedrift som vi ønsker oss flere av i vår kommune.

Prosjektet har allerede på plass noe finansiering knyttet spesielt til ivaretagelsen av fyrtårnet som et viktig kulturminne. Rådmannen mener dette må tillegges vekt i positiv retning.

Rådmannen vurderer at søknaden innfrir tildelingskriteriene, jf. regelverkets § 4.

Gundar Jakobsen

Rådmann

Kine Anette Johnsen

Kultur- og næringssjef