



Borgarráð

### ***Tillaga að fjármögnun Hörpu***

Lagt er til að fjármögnun Hörpu verði endurskoðuð með eftirfarandi hætti:

1. Samþykkt verði árleg viðbótarframlög eigenda til Hörpu árin 2013-2016 að fjárhæð 160 mkr sem skiptist á eigendur í eignarhlutföllum að Hörpu.
2. Samþykkt verði að umbreyta eigendalánnum að fjárhæð 794 mkr í stofnframlög til Hörpu sem skiptist á eigendur í eignarhlutföllum að Hörpu.
3. Samþykkt verði að veita borgarstjóra heimild til að undirrita þríhliða samkomulag milli Reykjavíkurborgar, ríkis og Hörpu um ofangreind atriði.

Hlutur Reykjavíkurborgar í viðbótarframlagi árið 2013, 73,6 mkr, verði fjármagnaður af ófyrirséðu, kostnaðarstað 09205. Gera verður ráð fyrir þessari breytingu við gerð fjárhags-áætlana 2014-2016.

Greinargerð

### ***Tillagan***

Reykjavíkurborg og ríki yfirtóku byggingu tónlistar- og ráðstefnuhúss í mars 2009 eftir að Portus sem hafði tekið að sér reksturinn fór í þrot eins og nánar er gerð grein fyrir hér á eftir. Frá þessari yfirtöku og einkum eftir að húsið fór í rekstur hefur komið fram að reksturinn er ekki fjármagnaður.

Fyrir liggur úttekt KPMG á rekstri og skipulagi Hörpu dags. 31. maí 2012 (fskj.1) og rekstrar- og aðgerðaáætlun Hörpu til fimm ára frá september 2012. Fjallað hefur verið ítarlega um hana á vettvangi fyrirtækisins og niðurstöður kynntar eigendum. Í skýrslu KPMG segir: „*Ný fimm ára rekstrar- og aðgerðaáætlun er mikilvæg til að meta hvort og þá hversu mikil varanleg fjárþörf verður, sem eigendur þurfa að mæta með einhverjum hætti. Hún er jafnframt mikilvæg til þess að eigendur geti staðfest að allra leiða sé leitað til að bæta reksturinn áður en óskað er eftir frekari framlögum.*“

Við yfirtöku ríkis og borgar á þessu stóra verkefni 2009 var ekki gert ráð fyrir að nýir eigendur, ríki og borg, legðu félaginu til eigið fé til að koma fótum undir reksturinn, enda þótt ljóst hafi verið þá að öll framlög eigenda og helmingur af tekjum af Sinfóníuhljómsveit Íslands færu einvörðungu til að mæta byggingarkostnaði og félagið myndi ekki á næstunni

njóta ríkulegra styrkja einkaaðila sem lofað var í upphafi. Þannig hefur reksturinn fram að þessu og síðasti hluti framkvæmda verið fjármagnaður með yfirdráttarlánum og eigendalánum.

Líta má á þær aðgerðir sem nú er lagt til að farið verði í sem nauðsynlegar í þeirri viðleitni að tryggja sjálfbæran rekstrargrundvöll fyrirtækisins.

Meginniðurstaða gildandi fjárhagsáætlunar 2012-2016 og úttektar KPMG (fskj.2) er sú að unnt er að ná umtalsverðum rekstrarbata sem nemur um 250 mkr á þessu tímabili með aðgerðum sem bæði miða að lækkun kostnaðar, aukningu framlegðar pr starfsmann og aukningu tekna. Forsendurnar miðast við raunhæfar rekstraraðgerðir og hófstílltar tekjuspár. Meðfylgjandi tafla sýnir stöðuna eins og hún var kynnt borgarráði af forstjóra Hörpu og KPMG 11. október 2012:

Áætlun um rekstur Hörpu 2013-2016 án framlaga vegna greiðslu lána					
Allar tölur í mkr	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Tekjur</b>					
Sinfóníuhljómsveit Íslands	140	137	138	138	138
Aukið framlag SÍ		25	25	25	25
Íslenska óperan	54	49	49	49	49
Listviðburðir	114	120	126	132	139
Miðasala	60	60	64	65	67
Ráðstefnur	153	229	235	274	283
Rekstrarleyfishafar	71	77	83	91	100
Nýr leigutaki á 3 og 4 hæð		16	16	16	16
Framlag Stæða	31	44	49	53	56
Aðrar tekjur	19	28	32	35	38
<b>Tekjur alls</b>	<b>641</b>	<b>785</b>	<b>817</b>	<b>877</b>	<b>911</b>
<b>Gjöld</b>					
Laun og launatengd gjöld	321	315	315	315	315
Fasteignagjöld	337	337	337	337	337
Tryggingar	23	23	23	23	23
Húsnæðiskostnaður	146	152	153	152	151
Viðhald fasteignar	30	50	56	63	70
Viðhald tækja	6	28	36	41	41
Markaðskostnaður	56	70	57	63	70
Kostnaður við útleigu	100	90	89	95	96
Kostnaður vegna miðasölu	23	28	25	23	24
Annar rekstrarkostnaður	99	52	51	51	51
Hagræðing vegna SÍ		-10	-20	-20	-20
<b>Gjöld alls</b>	<b>1.140</b>	<b>1.133</b>	<b>1.121</b>	<b>1.142</b>	<b>1.158</b>
<b>Óleyst fjárförf</b>	<b>-498</b>	<b>-348</b>	<b>-304</b>	<b>-265</b>	<b>-247</b>

Fyrirliggjandi tillaga byggir á fjárhagsáætlun Hörpu fyrir tímabilið 2012-2016 sem KPMG og fulltrúar eigenda hafa rýnt rækilega.

Tillagan felur í sér eftirfarandi atriði:

Í fyrsta lagi að eigendalánum að fjárhæð 794 mkr verði breytt í stofnframlag eða hlutafé til að skapa félaginu eðlilegt svigrúm með tilliti til eiginfjárfarfar til að takast á við taprekstur 2011 og 2012 og mæta sveiflum í afkomu.

Í öðru lagi að eigendur leggi fyrirtækinu til árlega 160 mkr viðbótar-framlag árin 2013-2016 eða alls 640 mkr til að mæta þekktri fjárförf á næstu árum. Viðbótarframlagið verði

verðtryggt með sama hætti og umsamin framlög m.v. vísitölu í janúar 2013. Í þessu sambandi má minnast þess að í gildandi Aðalsamningi um verkefnið, sem ríki og borg yfirtóku 2009, eru endurskoðunarákvæði á framlög ríkis og borgar en við yfirtökuna var því jafnframt lýst yfir af borgarstjóra og menntamálaráðherra að allar áætlanir miðist við að *ekki þurfi að koma til aukin framlög ríkis og borgar frá því sem ákveðið var á árinu 2004*. Stjórn-endur Hörpu hafa talið að fasteignamat á fasteignum félagsins sé of hátt og hafa stefnt málinu fyrir dóm eins og rakið er að ofan. Reynist væntingar Hörpu réttar kemur til endurgreiðslu á fasteigna-gjöldum sem gera félaginu enn betur kleift að greiða niður skammtímalán og draga úr þörf á viðbótarframlögum frá eigendum. Eftirfarandi tafla lýsir fjárþörf Hörpu vegna rekstrar á verðlagi janúar 2013:

Fjárþörf og aukin framlög.					
Allar tölur í mkr	2013	2014	2015	2016	Alls
Óleyst fjárþörf	-348	-304	-265	-247	-1164
Aukin framlög eigenda	160	160	160	160	640
Afgangur af umsömdum framlögum eigenda	53	53	53	53	212
Fjárþörf fjármögnuð með lántöku	135	90	52	34	311
p.a. aukið framlag Reykjavíkurborgar	73,6	73,6	73,6	73,6	294

Sú áætlun sem Austurhöfn kynnti aðilum og lá til grundvallar ákvörðunum ríkis og Reykjavíkurborgar á yfirtöku verkefnisins á árinu 2009 innihélt áætlun um 147 mkr fasteignagjöld á verðlagi í október 2008. Uppreiknuð er sú tala um 182 mkr. Álögð fasteignagjöld eru hins vegar 353 mkr og er mismunurinn því 155 mkr. Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir að aukið framlag borgarinnar nemi 73,6 mkr sem er því tæplega helmingur af þessum mismun. Því má halda fram að samþykki borgin fyrirliggjandi tillögu sé borgin þrátt fyrir það að leggja verkefninu til nettó um 81 mkr minna á verðlagi nú en upphaflega var gert ráð fyrir við yfirtökuna.

Valkosturinn við að fara ekki í ofangreindar aðgerðir er sá að fyrirtækið Harpan komist fljótlega í þrot og starfsemin hætti með talsverðum tilkostnaði fyrir eigendur en meginhluti útgjalda borgarinnar, hin umsömdu framlög frá upphaflegum samningi, haldi áfram til næstu 34 ára.

Verði tillagan samþykkt er gert ráð fyrir að gert verði þríhliða samkomulag milli Reykjavíkurborgar, ríkis og Hörpu um ofangreind atriði.

Samhliða þessum aðgerðum sem tillagan stendur um er gert ráð fyrir að gengið verði frá samkomulagi við Landsbankann um skuldabréfaútgáfuna sem felur í sér

- o Fjármögnun sambankaláns að fjárhæð 16.486 mkr
- o Fjármögnun tekjuskapandi framkvæmda í húsinu árinu 2013 að fjárhæð 272 mkr
- o Uppgreiðslu skammtímaláns frá desember 2012 vegna uppgjörs við ÍAV ofl að fjárhæð 500 mkr
- o Fjármögnun lántökukostnaðar að fjárhæð 352 mkr
- o Fjármögnun að fjárhæð 100 mkr til að mæta lausfjárþörf
- o Uppgreiðslu yfirdráttar 525 mkr vegna fjármögnunar á taprekstri
- o Fjármögnun áætlaðs halla 2013-2016 að fjárhæð 311 mkr.

Þannig er heildarfjárförf sem mætt er með skuldabréfaútgáfu 18.546 mkr. Meðfylgjandi tafla gefur yfirlit yfir þá fjárförf sem skuldabréfaútgáfunni er ætlað að mæta miðað við stöðuna í febrúar 2013:

Skuldabréfalántaka 2013		mkr
Uppgreiðsla sambankaláns		16.486
Fjárfestingar 2013		272
Uppgreiðsla skammtímaláns		500
Lántökukostnaður	1,9%	352
Millisumma		17.610
Lausafjárförf		100
Fjármagnað með langtímaláni		17.710
Uppgreiðsla yfirdráttar		525
Fjármögnun á halla '13 - '16		311
Skammtímafjárförf alls		836
<b>Heildarlántaka</b>		<b>18.546</b>

Í tengslum við endurfjármögnunina og vegna breytinga á stjórnkerfi Hörpu hefur verið unnið að nauðsynlegum breytingum á Aðalsamningi sem gert er ráð fyrir að taki samtímis gildi.

Vísað er jafnframt í meðfylgjandi minnisblað fulltrúa eigenda um fjármögnun Hörpu dags. 29. janúar 2013. ([fskj.3](#))

#### *Aðkoma borgarinnar að tónlistar- og ráðstefnuhúsi*

Árið 2002 gerðu ríkið og Reykjavíkurborg með sér samkomulag um byggingu tónlistar- og ráðstefnuhúss á Austurbakka við Reykjavíkurhöfn. Á árinu 2003 var stofnað fyrirtækið Austurhöfn-TR ehf (hér eftir nefnd Austurhöfn) í eignarhlutföllunum 54% ríki og 46% borg til að halda utan um hagsmuni ríkis og borgar gagnvart TRH-verkefningu. Stefnt var að því að bygging og rekstur hússins yrði boðin út í einkaframkvæmd. Útboð á framkvæmdum og rekstri tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar fór fram 2004. Við gerð útboðsgagna var miðað við að árlegt framlag ríkis og borgar yrði föst verðtryggð fjárhæð sem grundvallaðist á skilgreiningu um fjölda og stærð sala og krafna sem gerðar voru til rekstur hússins. Einkaaðilinn sem fékk verkefnið að undangengnu útboði gerði tillögu um mun stærri og dýrari byggingu en upphaflega var gert ráð fyrir og framlög ríkis og borgar höfðu miðast við. Einkaaðilinn taldi sig eigi að síður geta tryggt fjármögnun og rekstur með auknu rými til tekjuöflunar og byggði samkomulagið á því.

Á árinu 2006 var gerður samningur milli Austurhafnar annars vegar fyrir hönd ríkis og Reykjavíkurborgar og Portusar hins vegar um fjármögnun, uppbyggingu og rekstur tónlistarhúss, ráðstefnumiðstöðvar og hótels í Reykjavík. Ríki og borg skuldbundu sig til að veita föst verðtryggð árleg framlög til verkefnisins að fjárhæð 808 mkr (m.v. verðlag í október 2008) til 35 ára og Reykjavíkurborg skuldbatt sig einnig til að selja byggingarrétt á tilteknu verði, ennfremur til að taka tilboði í 250 bílastæði á vegum Bílastæðasjóðs og jafnframt til að taka þátt í gerð Reykjatorgs með 110 mkr kostnaðarhlutdeild auk virðisaukaskatts. Portus skuldbatt sig til að kosta göngugötuna en Reykjavíkurborg skyldi í framtíðinni annast rekstur hennar og torgsins.

Portus samstæðan fór í gjaldþrot í tengslum við efnahagshrunið. Enginn einkaaðili var þá fær um að taka við verkefni Portusar. Ríki og Reykjavíkurborg stóðu frammi fyrir þeim valkostum að hætta alfarið við verkefnið en bera eigi að síður ýmsan kostnað sem talinn var

nema mörgum hundruðum milljóna við að loka verkefninu að ekki sé talað um áhrif þess fyrir miðborg Reykjavíkur og borgarmyndina almennt að hafa hálfklárað mánnvirki standandi við Austurhöfnina um ár eða áratugi. Annar valkostur var að fresta verkefninu en rýning á þeim valkosti sýndi umtalsverðan kostnaðarauka samanborið við þriðja valkostinn sem var að halda verkefninu áfram að tillögu stjórnar Austurhafnar dags. 5. febrúar 2009 (fskj.4) en tillögurnar höfðu verið undirbúnar í nánú samráði við menntamálaráðherra og borgarstjóra. Borgarlögmaður lagði fyrir borgarráð ítarlega greinargerð um málið dags. 12. febrúar 2009 (fskj.5) þar sem tillögur stjórnar Austurhafnar eru raktar ítarlega og rökin fyrir þeim ásamt þeim áhættum sem felast í að fara þá leið en einnig er fjallað um hina valkostina. Framkvæmdastjóri og formaður stjórnar Austurhafnar mættu á fund borgarráð og gerðu grein fyrir tillögunum og svöruðu fyrirspurnum. Borgarráð óskaði eftir mati fjármálastjóra á þeim skuldbindingum sem af tillögunni myndu leiða fyrir borgarsjóð og ásamt mati á áhættu borgarsjóðs vegna framkvæmdar og rekstrar. Mat fjármálastjóra dags. 15. febrúar 2009 var lagt fyrir borgarráð. (fskj.6)

Tillaga stjórnar Austurhafnar dags. 5. febrúar 2009 var í aðalatriðum þessi:

- Heimila stjórn Austurhafnar kaup á félögunum Portus og Situs og öllum eignum þeirra.
- Heimila stjórn Austurhafnar kaup á hlutafé og byggingarréttindum
- Heimila stjórn Austurhafnar að undirrita nauðsynlega samninga til framgangs málinu m.a. við ÍAV sem aðalverktaka
- Heimila stjórn Austurhafnar nauðsynlegar lántökur og veðsetningu á samningsbundnu árlegu framlagi eigenda til tryggingar framkvæmdalánnum vegna byggingar tónlistar- og ráðstefnuhússins og samþykkja að skilmálaskjal vegna framlags eigenda og skuldbindingu um að það falli ekki niður á samningstímanum (35 ár).

Í forsendum fyrir tillögu stjórnar Austurhafnar var gert ráð fyrir:

- Yfirtöku að breyttu breytanda á Aðalverkefnissamningi (Project Agreement) milli Austurhafnar og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. dags. 9. mars 2006 með síðari breytingum.
- Að kostnaður við að ljúka framkvæmdum verði 13,3 milljarðar á verðlagi þá auk vaxta á byggingartíma en að auki kostnaður við búnað í húsinu sem var utan verkútboðs og undirbúningskostnaður 2010-2011.
- Óbreyttum skilmálum um framlög eigenda bæði hvað varðar fjárhæðir, verðtryggingu þeirra og gildistíma út samningstímann.
- Fjármögnun framkvæmda með sambankaláni til 35 ára en fyrirkomulag lá ekki fyrir í febrúar 2009 og að framlög eigenda ásamt helmingi af leigutekjum vegna Sinfóníuhljómsveitar skyldu veðsett vegna sambankaláns, þá 14,5 ma, til að ljúka framkvæmdum við húsið.
- Að sambankalán yrði greitt upp um leið og hagstæðari fjármögnun fengist eða ef skuldabréfaútgáfa reyndist fýsileg.

Ábendingar borgarlögmanns 12. febrúar 2009 varðandi áhættur voru einkum þessar:

- Almennur fyrirvari varðandi tekjuáætlun með skírskotun í ástand efnahagsmála og rekstrarumhverfi fyrirtækisins.

- Gengi erlendra gjaldmiðla og möguleg áhrif gengisþróunar á endanlegan stofnkostnað.
- Fjármagnskostnaður.
- Verklok framkvæmda.

Ábendingar fjármálastjóra 15. febrúar 2009 varðandi skuldbindinguna voru einkum þessar:

- Borgin ábyrgist áfram óbreytt árlegt framlag til Portusar eins og það var skilgreint í eldri samningi.
- Gerð er sú breyting að allt framlagið mun renna til fjármögnunar á byggingar-framkvæmdinni en ekki að hluta til rekstrar eins og í eldri samningi.
- Þá er sú breyting að Reykjavíkurborg og ríki verða eigendur að Portusi í gegnum Austurhöfn enda þótt rekstrarform Portusar verði óbreytt. Þannig breytist eðli aðkomu Reykjavíkurborgar og ríkis að verkefninu, a.m.k. á meðan Portus er í opinberri eigu, en sameinginlegt markmið aðila er að selja TRH.

Ábendingar fjármálastjóra 15. febrúar 2009 varðandi fjárhagslegar áhættur voru einkum þessar og var fjallað um hverja og eina þeirra allitarlega:

- Áhætta tengd aðalverktakanum, þ.e. er fjárhagslega stöðu hans og getu til að klára verkefnið.
- Áhætta tengd undirverktaka vegna glerhjúps byggingarinnar sem var einn flóknasti þáttur í þessari framkvæmd og stærsti áhættuþáttur eftirstöðva framkvæmdarinnar.
- Áhætta vegna stofnkostnaðar þar sem einkum var fjallað um áhættur vegna glerhjúps, gengis, fjármögnunar og fjármagnskostnaðar og bent á mikilvægi kostnaðareftirlits með framkvæmdinni
- Áhætta tengd kaupum á hlutafé í Portusi, Totusi, Sítusi og lóðaréttindum, einkum hvort nýir kaupendur verði komnir að kaupum á lóðaréttindum innan tímamarka (7 ár)
- Áhætta vegna virðisaukaskattskvaðar varðandi endurgreiðslu hennar innan 21 árs, en við yfirtökuna var hún talin nema 1.620 mkr.
- Áhætta tengd því að Reykjavíkurborg er minnihlutaaðili í Austurhöfn og Portusi og bent á áhrif gerbreyttra aðstæðna á Íslandi og á alþjóðavísu og að allt framlag eigenda og helmingur tekna af Sinfóníuhljómsveit Íslands gengi eftir yfirtökuna í byggingarframkvæmdir og ekki til rekstrar. Í upphaflegum samningi við Portus var endurskoðunarákvæði um framlögin við ríki og borg sem gæti virkjast við tilteknar aðstæður.
- Áhætta eigenda vegna rekstrar mun aukast umtalsvert, m.a. vegna þess að fyrir yfirtöku var gert ráð fyrir að framlag eigenda til Portusar myndi ganga til rekstrar en svo verður ekki. Fyrri eigendur Portusar höfðu einnig gefið ríkuleg fyrirheit um viðbótarframlög til að styðja við mikilvæga listræna viðburði. Samningsskilmálar gera ráð fyrir að sérstakt félag haldi utan um reksturinn, m.a. til að takmarka ábyrgð eigenda Austurhafnar, og stefnt er að því að úthýsa rekstrinum takist ekki sala á öllu verkefninu. Óvissa er um hvort semjast við rekstraraðila án aukins framlags verði reksturinn boðinn út. Þá mun endurskoðunarákvæðið vera áfram virkt sem gæti kallað á aukin framlög eigenda. (Portus (nú Harpa) getur farið fram á endurskoðun framlags

ríkis og borgar skv. gildandi aðalsamningi t.d. vegna aukins fjármagnskostnaðar 4 sinnum á samningstímanum en þó skulu a.m.k. 6 ár líða á milli.)

- Áhætta tengd rekstrarformum en hér var bent á mikilvægi þess að með breyttri aðkomu Reykjavíkurborgar og ríkis að þessu verkefni væri ástæða til að rýna vel hvaða rekstrarform og verkaskiptingu á að hafa á Austurhöfn, Portusi og dótturfélögum til að utanumhald verði sem skilvirkast og hagkvæmast fyrir eigendur en búi jafnframt í haginn fyrir sölu á verkefninu til þriðja aðila. Sérstaklega ber að hafa í huga að fyrirkomulagið valdi ekki eigendum óþarfa kostnaði eða dragi úr möguleikum þeirra til eftirlits með framkvæmd og rekstri fram að því að þriðji aðili kaupi.
- Áhætta tengd kröfuhöfum á fyrri eigendur Portusar og Nýsis.

### *Yfirtakan*

Borgarráð heimilaði fyrir sitt leyti 19. febrúar 2009 (fskj.7) stjórn Austurhafnar að staðfesta og undirrita samkomulag og skilmálaskjal um kaup Austurhafnar á félögunum Portus og Situs og öllum eignum þeirra auk kaupa á byggingarreitum á hliðsettum lóðum og að félögin taki til þessa nauðsynleg lán. Jafnframt samþykkti borgarráð að sammingsbundið árlegt framlag borgarinnar verði sett að veði til tryggingar framkvæmdalánnum vegna byggingar tónlistar- og ráðstefnuhússins og að framlagið falli ekki niður á samningstímanum

Borgarstjóri og menntamálaráðherra undirrituðu sama dag yfirlýsingu (fskj.8) um að fela Austurhöfn að taka verkefnið yfir til að ljúka byggingu mannvirkisins og heildaruppbyggingu svæðisins með það að markmiði að tryggja rekstrargrundvöll tónlistar- og ráðstefnuhússins og að öflug ferðaþjónusta og önnur atvinnustarfsemi geti náð fótfestu á þessu svæði. Í yfirlýsingunni kemur skýrt fram að yfirtakan sé tímabundin og stefnt að því að finna nýjan aðila til að taka verkefnið að sér. Þá segir í yfirlýsingunni að allar áætlanir miðist við að ekki þurfi að koma til aukin framlög ríkis og borgar frá því sem ákveðið var á árinu 2004 þegar framkvæmdir og rekstur tónlistarhúss og ráðstefnumiðstöðvar voru boðin út.

Borgarráð samþykkti 2. apríl 2009 (fskj.9) að heimila borgarstjóra að kaupa með ríkinu hlutfé Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf og Situsar ehf ásamt byggingarréttindum á Austurbakka 2 og ítrekaði um leið mikilvægi þess að hugað verði að endurfjármögnun verkefnisins.

### *Fyrirspurn um kostnað*

Fram kom í borgarráði 5. mars 2009 fyrirspurn Ólafs F Magnússonar um kostnað við áframhald framkvæmda við tónlistar- og ráðstefnuhús. Fyrirspurnin ásamt svörum borgarstjóra sem lagt var fram í borgarráði 12. mars 2009 fylgir hér með. (fskj.10)

### *Fyrirspurn um framvindu*

Fjárlaganefnd óskaði 9. mars 2009 eftir greinargerð frá Austurhöfn um framtíðarform í ljósi yfirlýsingar menntamálaráðherra og borgarstjóra. Fylgir með greinargerð framkvæmdastjóra Austurhafnar dags. 23. mars 2009. (fskj.11)

Í framhaldi af þessu sendi borgarstjóri menntamálaráðherra bréf dags. 10. júní 2010 þar sem vísað er í sameiginlega yfirlýsingu borgarstjóra og menntamálaráðherra og bent á að þar hafi verið gengið út frá óbreyttum framlögum sem um var samið 2004 og engin fyrirheit gefin um aukin framlög. (fskj.12)

Fram kom í borgarráði 8. apríl 2010 fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Samfylkingar um stöðu, fjármál, rekstrarútlit og stjórnun þeirra þátta sem snú að byggingu og framtíðarrekstri. Svar borgarstjóra var lagt fram 10. júní 2010 með svari framkvæmdastjóra Austurhafnar dags 21. apríl 2010 og viðbótarupplýsingum dags. 26. maí sama ár. Eru þessi gögn lögð fram þar sem þau bregða skýru ljósi á framvinduna fram á árið 2010 og þar eru dregnir fram helstu áhættuþættir í verkefninu og m.a. bent á að gengisþróunin hafi valdið þá þegar um 800 mkr umframkostnaði og að ósamið væri um bætur til ÍAV vegna verðbóta.(fskj.13)

### *Verklök*

Tónlistar- og ráðstefnuhúsið Harpa var tekið í notkun í maí 2011 og var þá framkvæmdum lokið að langmestu leyti. Til að halda kostnaði innan marka áætlana beindi Austurhöfn því til Portusar að fresta lúkningu ákveðinna rýma í húsinu sem ekki var talið að myndu færa tekjur inn í reksturinn sem myndi réttlæta fjárfestinguna. Á árinu 2012 veitti Austurhöfn Portusi heimild til að fara í þessi verkefni ef unnt yrði að sýna fram á arðsemi þeirra.

### *Stofnkostnaður*

Í áætlunum sem gerðar voru við yfirtöku verkefnisins var kostnaður við að ljúka Hörpu að meðtöldum fjármagnskostnaði á byggingartíma talinn nema 14.500 mkr miðað við verðlag í október 2008 eða um 16.700 mkr á verðlagi júlí 2012. Í síðustu útkomuspá er áætlað að kostnaður við að ljúka Hörpu verði um 17.500 mkr. Kostnaður yrði þá um 800 mkr hærrí en yfirtökuáætlun gerði ráð fyrir þegar tillit hefur verið tekið til verðlagsbreytinga samkvæmt neysliverðsvisitölu. Það er fyrst og fremst óhagstæðari gengisþróun sem þessu hefur valdið. Þegar útkomuspá var sett fram í febrúar 2012 var fyrirvari gerður um óútkljáð ágreiningsmál við aðalverktakann ÍAV sem einkum snérist um verðbótaþáttinn. Nú liggur fyrir niðurstaða í því máli sem felur í sér að kostnaðarmatið hækkar um 69 mkr.

Heildarkostnaður við glerhjúpin sem var einn áhættumesti þáttur framkvæmdarinnar við yfirtöku verkefnisins var umtalsverður. Kostnaður við stálvirki og gler í hjúpnum er eins og hér segir: a) Verk-samn-ingur við Lingyun 12.541.910 evrur. b) Litað gler frá Scholl glas 1.375.320 evrur. c) Innlendur kostnaður, samningsupphæð 603 mkr. d) Áfallin aukaverk 33 mkr

Samningur við undirverktakann Lingyun er „design and build“-samningur þannig að fyrirtækið var ábyrgt fyrir deilihönnun verksins, framleiðslu og uppsetningu glervirkisins. Innri skipting kostnaðar hjá Lingyun er því ekki þekkt enda um heildarsamning að ræða og ekki gerð krafa um að Lingyun skili af sér sundurliðun kostnaðarliða. Frumhönnun hjúpsins var hluti af heildarhönnun arkitekta og verkfræðinga byggingarinnar samkvæmt samningi og er sá kostnaður ekki brotinn niður í kostnað vegna einstakra verkhluta byggingarinnar. Ef miðað er við núverandi gengi evru er framangreindur heildarkostnaður 2.874 mkr. Rétt er að geta þess að greiðslur hafa verið á breytilegu gengi. Þá er rétt að minna á að glerhjúpurinn er hið eiginlega ytra byrði alls hússins og hluti af burðarvirki þess þar sem hlutar þaks hvíla á útveggjum.

Kostnaður við bílahús er áætlaður 2.917 mkr. Þar af er hlutdeild Hörpu (Totusar) 2.284 mkr en Situs og Bílastæðasjóður eiga einnig stæði í húsinu. Hlutdeild Hörpu (Totusar) í bílahúsi er innifalinn í þeim heildarkostnaði sem nefndur var hér að ofan.

Áætlað er að frágangur lóðarinnar sem nú er unnið að muni kosta 245 mkr. Reykjavíkurborg tekur þátt í þeim kostnaði samkvæmt samningum þar að lútandi og gatnagerð utan lóðar er á vegum Reykjavíkurborgar.



Austurhöfn áætlaði á sínum tíma að kostnaður við frágang á ófrágengnum rýmum myndi nema um 130 mkr (verðlag 2011). Hönnun innréttinga hefur ekki farið fram og er talan því byggð á m<sup>2</sup> verði. Á vegum Hörpu er verið skoðað hagkvæmni þess að taka rýmin á 6 og 7 hæð í notkun og innrétta sömuleiðis rými á 3 og 4 hæð. Austurhöfn hefur litið svo á að forsenda þess sé að slíkar framkvæmdir séu arðbærar. Harpa hefur þegar hafið framkvæmdir á 6. og 7. hæð enda búið að gera viðbótarsamning við Hörpuðisk og senda á bæði stjórnir Portusar og Austurhafnar. Allar aðrar framkvæmdir eru á bið. Samkvæmt kostnaðarmati Hörpu munu umræddar framkvæmdir kosta um 272 mkr í heild sinni.

Harpa stendur á einum af sex aðalbyggingarreitum lóðarinnar Austurbakka 2. Greiðslur fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld á þeim reit voru 750 mkr miðað við núverandi verðlag. Greiðsla fyrir aðra byggingarreiti var 3.150 mkr á núverandi verðlagi og átti sér stað fyrir hrun.

Lóðarfrágangur, þ.e. gerð gatna og gangstíga í almenningsrýmum á lóð og utan lóðar, var skv samningnum á ábyrgð og kostnað Reykjavíkurborgar. Þá bar borginni einnig að taka þátt í kostnaði við gerð Reykjavígar. Samþykkti borgarráð þessar framkvæmdir og fjármögnun þeirra fyrir 286,8 mkr 11. október 2010 og er þeim að fullu lokið. (fskj.14)

Eins og áður segir var kostnaður á búnaði á ábyrgð eigenda ef hann færi yfir viss verðbætt viðmið. Þegar lokið var uppsetningu búnaðar óskaði Austurhöfn fyrir hönd Portusar eftir uppgjöri með bréfi dags. 2. júní 2011 (fskj.15). Vísað er til upphaflegs samnings dags. 9. mars 2006 og endurgerðar hans frá 19. janúar 2010 og gerð krafa um greiðslu 403,7 mkr sem skiptist milli eigenda í eignarhlutföllum eins og samningurinn gerði ráð fyrir. Upphafleg áætlun gerði ráð fyrir að kostnaður myndi nema um 2,2 milljónum evra. Meginástæða kostnaðaraukans var rakin til gengisbreytinga umfram áætlanir. Borgarráð samþykkti fyrir sitt leyti greiðsluna á fundi sínum 15. júní 2011. (fskj.165)

#### *Fjármögnun stofnkostnaðar*

Í tengslum við yfirtöku ríkis og borgar á TRH verkefninu 2009 var tekið sambankalán sem miðaði hámarkslánsfjárhæð við 16.700 mkr. Fram til 15. febrúar 2012 var lánið

██████████ Framlög eigenda og 51% af leigutekjum SÍ sem veðsett voru með yfirtökusamningnum fyrir endurgreiðslu lánsins stóðu miðað við þessi kjör undir um ██████████

██████████ Frá febrúar 2012 breyttust lánskjörin skv. upphaflegu samkomulagi og sambankalánið varð ██████████

██████████ í lok febrúar 2011 stæðu framlög eigenda og 51% af leigutekjum SÍ undir ██████████

Við gerð samninga 2009 um yfirtöku ríkis og borgar á TRH verkefninu var gert ráð fyrir að verkefnið yrði endurfjármagnað enda kjör á sambankaláni ekki talin endurspegla þau kjör sem eigendur og ábyrgð þeirra ætti að skila. Nýir eigendur töldu þá víst að unnt yrði síðar að ná hagkvæmari kjörum á fjármagnsmarkaði. Raunin er sú að sambankalánið hefur reynst hagkvæmari kostur en boðist hefur á fjármagnsmarkaði fram að þessu. Meginástæðan fyrir því að sambankalánið reynist enn hagstætt eftir 15. febrúar 2012 er sú að ávöxtunarkrafan á ██████████ hefur verið afar lág.

Þar sem kjör á endurfjármögnun verkefnisins voru ekki hagstæð 2009-2011 var ákveðið að biða með skuldabréfaútboðið og leita til eigenda um svokallað *brúarlán* (fskj.17). Fjallað er um rökin fyrir þessari málaleitan í umsögn fjármálastjóra dags. 4. ágúst 2011 (fskj.18). Borgarstjórn samþykkti erindið 15. nóvember 2011 með þeim skilyrðum að strax verði farið í

einföldun á stjórnunarfyrikomulagi þeirra félaga sem koma að rekstrinum og ábyrgð á rekstri gerð skýr og gagnsæ. (fskj.19-20) Lánið var á sínum tíma veitt til árs en borgarráð samþykkti 19. desember 2012 greiðslufrest á uppgjöri lánsins til 15. febrúar 2013 til að skapa olnbogaráými fram yfir síðastliðin áramót til að undirbúa endanlegar tillögur um fjármál Hörpu sem nú liggja fyrir. (fskj.21-22)

Í mars 2012 var komin jákvæð niðurstaða í könnunarferli Portusar varðandi endurfjármögnun í gegnum skuldabréfaútboð. Reyndist það fyrirkomulag sem Landsbankinn bauð hagkvæmast og eru málavextir raktir í minnisblaði fjármálastjóra dags. 12. mars 2012 (fskj.23)

Nú liggur fyrir að endurfjármögnun sambankalánsins hefur verið tryggð með samkomulagi við Landsbankann sem mun tryggja fulla fjármögnun stofnkostnaðar með sölu skuldabréfa á hagkvæmum kjörum. Um leið verður tryggð heildarfjármögnun verkefnisins eins og rakið verður síðar í þessari greinargerð. Miðað er við að frá þessari fjármögnun verði gengið 14. febrúar nk. Fyrir liggur minnisblað borgarlögmans um skuldbindingargildi yfirlýsingar Reykjavíkurborgar um greiðslu fjárframlags á grundvelli Aðalsamningsins sem borgarráð samþykkti 21. júní 2012. (fskj.24). Þessi yfirlýsing skipti miklu máli um söluhæfni skuldabréfaflokksins á markaði en breytti engu um eðli skuldbindingar borgarsjóðs.

Föst framlög eigenda sem ákveðin voru á sínum tíma með samningi um byggingu tónlistar- og ráðstefnu-húss standa undir þessum greiðslum og raunar verður afgangur á þeim sem nýtist til rekstrar hússins. Með nýrri endurfjármögnun á verkefninu verður ekki lengur þörf á að veðsetja helming af leigutekjum frá Sinfóníuhljómsveit Íslands sem geta þá runnið óskertar til rekstrar Hörpu. Mikilvægt er að samkomulag takist við skuldabréfaútgefanda um að aflétta veðsetningum á fyrirsjáanlegum afgangi af framlögum eigenda vegna greiðsluskuldbindinga af skuldabréfaláni og leigutekjum frá SÍ þannig að þessar tekjur geti runnið beint til rekstrar Hörpu.

#### *Rekstur*

Í samræmi við yfirtökuáætlunina og til að einfalda stjórnkerfi um eignir og rekstur tónlistar- og ráðstefnuhússins og gera það skilvirkara og ódýrara hefur verið unnið að breytingum á stjórnskipulag-inu með það að markmiði að fækka félögum. Gengið hefur verið frá samruna Portusar og dótturfélaga í eitt félag, Hörpu. Á fundi stjórnar Austurhafnar 19. desember sl. var undirrituð samrunaáætlun Austurhafnar og Hörpu og er það ferli þannig formlega hafið og mun ljúka með því að eftir stendur Harpa sem eitt félag um tónlistar- og ráðstefnuhús og svo Situs sem fer með lóðir á Austurbakka sem sjálfstætt félag í eigu ríkis og borgar. Þannig hefur í öllum greinum verið unnið út frá skilmálum borgarráðs um veitingu eigendaláns frá 3. nóvember 2011. Til að tryggja enn frekar að nýtt stjórnkerfi Hörpu virki hefur félaginu verið sett eigendastefna. (fskj.25-26)

Hinn 3. ágúst 2012 gáfu eigendur Hörpu út eftirfarandi yfirlýsingu:

*„Að loknu fyrsta starfsári Hörpu hafa eigendur Hörpu ákveðið að endurskoða stjórnarfyrikomulag og rekstrarforsendur hússins og er unnið að því að klára eigendastefnu og rekstraráætlun til næstu fimm ára. Breytingarnar byggjast meðal annars á niðurstöðum úttektar sem ráðgjafafyrirtækið KPMG gerði á rekstri og skipulagi Hörpu að beiðni fulltrúa eigenda hússins, íslenska ríkisins og Reykjavíkurborgar. Helstu niðurstöður úttektarinnar eru:*

- *Rekstrarafkoma Hörpu verður neikvæð um 407 m.kr. árið 2012 m.v. óbreyttar forsendur. Ástæður þessa eru að þær áætlanir sem lágu fyrir þegar ákveðið var að halda áfram byggingu hússins hafa ekki gengið eftir. Fasteignagjöld verða hærrí en*

*áætlað var, rekstur hússins er dýrari en gert var ráð fyrir, tekjur af ráðstefnum skila sér hægar en áætlað var sem og tekjur af veitingasölu og bílastæðahúsi.*

- *Rekstur tónlistar- og menningarstarfsemi hefur gengið samkvæmt áætlun og hafa 250 þúsund manns sótt 367 tónleika og menningarviðburði í húsinu.*
- *Stjórnskipulag hússins er erfitt vegna flókinnar félagauppbýggingar sem á sér rætur í því að í upphafi átti bygging og rekstur hússins að vera á vegum einkaaðila. Rekstur Hörpu fer nú fram í alls átta einkahlutafélögum sem hvert um sig hefur sjálfstæða stjórn.*

Á grundvelli niðurstaðna úttektarinnar hafa fulltrúar eigenda ákveðið:

- *Unnið verður að því að færa rekstur hússins í eitt félag í eigu ríkis og borgar. Þá er gert ráð fyrir því að Síkus verði áfram sjálfstætt félag sem fari með lóðir í kringum Hörpu fyrir hönd eigenda. Þannig mun gagnsæi aukast og stjórnarhættir batna, jafnframt því sem hagræðing næst. Þessar ráðstafanir munu ekki hafa áhrif á þær skuldbindingar sem félögin hafa tekist á hendur.*
- *Eigendastefna Hörpu verður kynnt í framhaldinu þar sem sett verða fram markmið eigenda, ríkis og borgar, með rekstri hússins.*
- *Rekstraráætlun til fimm ára verður kynnt á sama tíma. Hún verður unnin með eigendastefnu Hörpu til hliðsjónar og með það að markmiði að gera rekstur hússins sjálfbæran.*

Greiningarvinna, sem unnin var af stjórnendum og starfsmönnum Hörpu síðastliðið sumar og haust, leiddi í ljós margvísleg tækifæri til sparnaðar, hagræðingar og tekjuauka. Byggir fjárhagsáætlun Hörpu til næstu ára á þessari vinnu en fram til þessa hafa ekki legið fyrir rauntölur úr þessum rekstri eða sambærilegum rekstri til að byggja áætlanagerð á.

Fjárhagsáætlun Hörpu 2012-2016 tekur mið af rýningu KPMG og er grundvölluð á markmiðs-setningum og framtíðarsýn félagsins. Jafnframt er sett fram aðgerðaáætlun sem miðar að því að auka skilvirkni, draga úr kostnaði og auka tekjur. Markmiðið er að gera reksturinn sjálfbæran á 3-5 árum þannig að viðbótarfjárförfrá eigendum verði ekki viðvarandi.

Á fyrsta heila starfsári hússins hefur komið í ljós að tónlistarstarfsemi í húsinu stendur vel undir væntingum en á því er talsverður hallarekstur og félaginu var ekki lagt til neitt eigið fé í yfirtökuáætluninni til að mæta því. Langan tíma tekur að byggja upp fulla nýtingu á ráðstefnuhluta hússins og vinna húsinu markað en ráðstefnuhlutanum var ætlað að skila afgangi til að bera uppi að hluta óarðbæran tónlistarflutning í húsinu. Efnahagastandið hér og í heiminum almennt og tafir á byggingu ráðstefnuhótels við hlið Hörpunnar hafa torveldað markaðssetninguna þótt mikið hafi unnist í þeim efnunum á stuttum tíma. Þá er ljóst að byggingin er mun stærri en upphaflega var ætlað og ekki líklegt í bráð að það takist að leigja rými hennar á markaði fyrir leigu sem stendur undir kostnaði. Þá hefur verið lagt kapp á að hafa húsið opið fyrir almenning og ferðamenn stærstan hluta sólarhringsins án þess að það leiði til tekjuflæðis sem stendur undir kostnaði. Þetta er gert til að undirstrika að húsið er eign þjóðarinnar.

Áætlanir stjórnenda Hörpu og KPMG gera ráð fyrir að Harpa lækki kerfisbundið óleysta

fjárþörf vegna rekstrar 2012-2016 úr tæpum 500 mkr í rétt um 250 mkr. Stjórnendur Hörpu hafa stefnt fyrir dómstóla fasteignamati á fasteignum félagsins. Ef að Harpa vinnur málið gæti óleyst fjárþörf að mati KPMG til frambúðar lækkað um 120 mkr eða í um 130 mkr á ári m.v. 2016. Niðurstaða í þessu dómsmáli fæst líklega ekki fyrir en í fyrsta lagi árið 2014 og leysir ekki þann lausafjórðing sem Harpa stendur núna frammi fyrir. Niðurstaðan er því sú að Harpa hefur ekki sjálfbæran rekstrargrundvöll umrætt tímabil nema að til komi aðgerðir eigenda fyrirtækisins.

#### *Fyrirspurn um kostnað og stjórnkerfi*

Borgarfulltrúi Sjálfstæðisflokks lagði fram bókun og fyrirspurn í borgarstjórn 4. september 2012 með fyrirspurn um áætlaðan heildarbyggingarkostnað við Hörpu, afstöðu borgarstjóra upplýsingagjafar Austurhafnar, um framvindu á einföldun á stjórnunarfyrrkomulagi, um framkvæmdir ofl og um þóknunir stjórnarmanna í öllum félögum tengdum rekstrinum. Svar borgarstjóra var lagt fram í borgarráði 18. október 2012.. ([fskj.27](#))



Jón Gnarr

#### Fylgiskjöl:

- Fskj.1: Úttekt KPMG á rekstri og skipulagi Hörpu, dags. 31. maí 2012
- Fskj.2: Drög að rekstrar- og aðgerðaáætlun Hörpu 2012-2016, dags. 10. október 2012
- Fskj.3: Minnisblað fulltrúa eigenda um fjármögnun Hörpu dags. 29. janúar 2013
- Fskj.4: Tillaga stjórnar Austurhafnar til eigenda, dags 5. febrúar 2009
- Fskj.5: Greinargerð borgarlögmans til borgarráðs, dags. 12. febrúar 2009
- Fskj.6: Mat fjármálastjóra á skuldbindingum og áhættum, dags. 15. febrúar 2009
- Fskj.7: Samþykkt borgarráðs, dags. 19. febrúar 2009
- Fskj.8: Yfirlýsing borgarstjóra og menntamálaráðherra, dags. 19. febrúar 2009
- Fskj.9: Samþykkt borgarráðs, dags. 2. apríl 2009
- Fskj.10: Svar borgarstjóra við fyrirspurn Ólafs F Magnússonar, 2. apríl 2009
- Fskj.11: Svar Austurhafnar við fyrirspurn fjárlaganefndar, dags. 23. mars 2009
- Fskj.12: Bréf borgarstjóra til menntamálaráðherra, dags. 10. Júní 2010.
- Fskj.13: Svar borgarstjóra við fyrirspurn Samfylkingar, dags. 9. júní 2010
- Fskj.14: Tillaga um lóðarfrágang, samþykkt í borgarráði 11. október 2010
- Fskj.15: Erindi Austurhafnar varðandi fjárfestingar í búnaði, 2. júní 2011
- Fskj.16: Samþykki borgarráðs 23. júní 2011
- Fskj.17: Erindi Austurhafnar um brúarlán, dags. 3. nóvember 2011
- Fskj.18: Umsögn fjármálastjóra um upphaflegt erindi Austurhafnar, dags. 4. ágúst 2011 - TRÚNAÐARMÁL
- Fskj.19: Samþykkt borgarráðs á brúarláni (eigendaláni), dags. 3. nóvember 2011
- Fskj.20: Samþykkt borgarstjórnar á brúarláni (eigendaláni), 15. nóvember 2011
- Fskj.21: Tillaga um um greiðslufrest á eigendaláni, dags. 1. desember 2012
- Fskj.22: Samþykkt borgarráðs um greiðslufrest á eigendaláni, dags. 20. desember 2012
- Fskj.23 Minnisblað fjármálastjóra um skuldabréfaútboð, dags, 12. mars 2012 - TRÚNAÐARMÁL
- Fskj.24: Minnisblað borgarlögmans um skuldbindingargildi Reykjavíkurborgar vegna framlaga, dags. 12. september 2012

Fskj.25: Tillaga að eigendastefnu Hörpu.

Fskj.26: Samþykkt borgarstjórnar, dags. 18. desember 2012

Fskj.27: Svar við fyrirspurn borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokks um Hörpu dags. 18. október 2013