



Internt notat

Sag nr. 03.10.00-G01-1-16

18-2-2021

Side 1.

Notat om BoVendias sideaktivitet "Bistro V".

Historien om Bistro V – fra etablering til salg

Boligforeningen AB (BF AB) købte ejendommen Hvide Hus omkring årtusindskiftet. Sælger var en privat udlejer. I ejendommen havde tidligere været drevet værtshus i stueetagen og disse lokaler stod i de første år herefter tomme.

I 2013 besluttede BF AB så at renovere lokalerne med henblik på udlejning til restaurant. Restauranten/lokalet omtales herefter som Bistro V.

I 2014 godkendte Byrådet, at BF AB optog et banklån på 1,500 mio. kr. og et ustøttet realkreditlån på 0,747 mio. kr. (begge uden kommunal garanti) til finansiering af netop renoveringsarbejderne i Bistro V lokalerne. Samtidig godkendtes også en deraf afledt husleje-forhøjelse. Den samlede investering var ifølge det dengang oplyste på 3,527 mio. kr., og BF AB's organisationsbestyrelse havde besluttet, at restfinansieringen skulle ske af selskabets dispositionsfond og henlæggelserne. Byrådet betingede sig ved den lejlighed, at erhvervslejemålet blev udskilt i en særskilt afdeling, at godkendelse havde fundet sted i de kompetente organer i boligorganisationen, og at godkendelsen skete under forudsætning af, at lovgivningen var overholdt, herunder særligt bestemmelserne i Sideaktivitetsbekendtgørelsen. Det sidstnævnte blev så ikke tilfældet.

De nyrenoverede restaurationslokaler blev herefter udlejet til Bryghuset Vendia ApS, der i oktober samme år fik bevilling af Hjørring Kommune til at åbne Bistro V - og som fortsat driver restauration under dette navn på adressen. Den årlige leje var ifølge mægler 0,247 mio. kr., eller 791 pr. m².

I 2016 gik boligselskabet i gang med den krævede udskilning af lejemålet som en selvstændig afdeling (som en ejerlejlighedsandel i ejendommen "Hvide Hus"). I forbindelse med sagsbehandlingen af denne udskillelse, blev Hjørring Kommunes administration nu opmærksom på, at betingelsen om overholdelse af Sideaktivitetsbekendtgørelsen reelt ikke var opfyldt, idet der hverken var tale om fortsættelse af et bestående forhold fra før 1992, eller om et nyt lejemål, der opfyldte de boligsociale behov, som bekendtgørelsen giver de almene boligselskaber lov til at varetage. Hjørring Kommune gjorde herefter BF AB (der fra 1. januar 2017 fusionerede med en række andre selskaber til det nu eksisterende BoVendia) opmærksom på, at der var tale om et lejemål, der faldt uden for Sideaktivitetsbekendtgørelsens rammer, og at lejemålet derfor burde sælges fra. BoVendia foretog sig imidlertid ikke umiddelbart noget for at lovliggøre forholdet, og i forbindelse med styringsdialogmødet 2017 skærpede kommunen derfor kravet til, at selskabet inden udgangen af 2018 skulle



have sat ejendommen til salg. Dette skete så i efteråret 2018, hvor ejendommen blev udbudt med en salgspris på 2,900 mio. kr. gennem EDC Erhverv.

Hjørring Kommunes tålmodighed i håndteringen af sagen blev undervejs påklaget af foreningen Almen Beboerassistance (ABA) til bl.a. Ankestyrelsen og Ombudsmanden, der imidlertid ikke fandt anledning til kritik.

I august 2019 besluttede byrådet så at lægge yderligere pres på BoVendia, idet byrådet besluttede at pålægge selskabet "inden 31. december 2019 at frasælge Bistro V, om nødvendigt ved afholdelse af en auktion/budrunde uden mindstepris; eller alternativt, ligeledes inden 31. december 2019 at opsiges lejemålet med virkning senest fra udgangen af 2020, hvorefter lokalerne skulle overgå til en anvendelse inden for lovgivningens rammer".

Da der fortsat ikke var sket noget i november 2019 indskærpede forvaltningen at lejer skulle opsiges inden årets udgang, hvis ikke lokalerne blev solgt. Herefter solgte BoVendia, Bistro V til lejerne ved købsaftale dateret 31.12.2019. BoVendia ville først ikke udlevere købsaftalen til Hjørring Kommune. Hjørring Kommune fastholdt imidlertid kravet om at se aftalen som betingelse for at ville godkende salget overfor tinglysningens retten og fik den så også udleveret hvorefter salget blev godkendt ved brev af 6.3.2020.

Forvaltningens økonomiske afdækning

Som led i det lovfæstede kommunale tilsyn med alle boligselskabernes regnskaber for 2019, har forvaltningen som grundlag for pågældende notat afdækket de økonomiske hovedtræk i forløbet Bistro V. Hertil skal understreges, at afdækningen alene skal ses som en redegørelse og derfor hverken skal sidestilles med revision eller tages som udtryk for revisionskontrol.

Nedenfor følger en kort opsummering af afdækningen fordelt på kategorierne: *købet*; *renoveringen* og *salget*.

Regnskabsmæssigt startede sideaktiviteten Bistro V op i 2013. Først som afdeling 40 under BF AB, siden som afdeling 50. Fra 2017 og frem til afvikling ultimo 2019 som afdeling 51 under BoVendia. De to første regnskabsår, 2013 og 2014, blev aflagt som et fælles regnskab.

Købet:

Købet af restaurationslokalet hvor Bistro V blev indrettet, har i hele perioden været opført som et aktiv i BF AB's regnskab. Bogført værdi på 0,987 mio. kr. I forbindelse med BF fusion til BoVendia i 2017 blev hele købssummen afskrevet.



Renoveringen:

Renovering af Bistro V blev i 2014 bogført til en værdi af 3,689 mio. kr. Omkostningen til renoveringen var dermed 0,162 mio. kr. højere, end den forventede omkostning på 3,527 mio. kr. som byrådet blev oplyst om i oktober 2014 i forbindelse med godkendelse af låneoptag.

I hele perioden har omkostningen til renoveringen været angivet som finansieret af boligorganisationen og været bogført i regnskabet som "mellemlfinansiering". I boligorganisationens regnskab har værdien været bogført som et tilgodehavende. I afdelingsregnskabet har værdien været bogført som gæld til boligorganisationen.

De 3,689 mio. kr. til renoveringen blev dækket ind med bidrag jf. tabel 1.

Tabel 1

Bidragyder:	Bidrag	Bidragsprofil
- Trækningsret fra Landsbyggefonden	kr. 595.000	Tilskud
- Henlæggelser fra tidligere afd. 1	kr. 387.271	Tilskud
- Dispositionsfond (boligorganisation)	kr. 500.000	Lån
- Boligorganisation	kr. 2.206.378	Lån
Bidrag i alt til finansiering	kr. 3.688.649	

Byrådets godkendelse i oktober 2014 til optag af banklån og kreditforeningslån blev ikke anvendt, men erstattet af lån fra først BF AB, siden BoVendia. BoVendias nuværende administration har oplyst, at tilskuddet fra såvel henlæggelserne og fra trækningsretten ved Landsbyggefonden, blev anvendt til facaderenovering af hele bygningen "Hvide Hus", under daværende afdeling 1, som ejerlejligheden Bistro V indgår i.

Beslutningen om at bidrage med et tilskud på 0,300 mio. kr. fra kontoen "henlæggelserne til vedligeholdelse" under den daværende boligafdeling 1, blev bestemt af organisationsbestyrelsen under daværende BF AB (møde 15. april 2014). BoVendias nuværende administration har oplyst, at organisationsbestyrelsen træf beslutningen, da der ikke på daværende tidspunkt var en afdelingsbestyrelse. Der eksisterer ikke dokumentation på beslutningsgrundlaget for det resterende bidrag fra henlæggelserne på de ca. 0,087 mio. kr.

Salget:

Da Bistro V blev solgt ultimo 2019, var afdelingens gæld til boligorganisationen 2,784 mio. kr. Gælden på de to lån til finansiering af renoveringen, som først BF AB ydede og siden videreført af BoVendia, var dermed ca. 0,080 mio. kr. højere end det samlede oprindelige lån.



Salgsindtægten kunne ikke dække den samlede gæld. Det forhold har udløst et tab for BoVendia på 0,722 mio. kr. Tabet er bogført i BoVendias regnskab for 2019 og er dækket af BoVendias arbejdskapital.

Afrunding økonomisk afdækning:

Som omtalt har sagen om Bistro V været genstand for ekstern interesse, særligt de økonomiske forhold. Hertil skal bemærkes at Bistro V's regnskab i alle regnskabsårerne, har været revideret af BDO Statsautoriseret Revisionselskab, som har påtaget regnskaberne uden forbehold. For 2018 og 2019 har revisor fremhævet enkelte mindre forhold, der har relateret til det forestående salg.

Konklusion

- Frasalget af Bistro V sker efter påbud fra Hjørring Kommune, som i 2016 konstaterer, at sideaktiviteten ikke er lovlig.
- Der har i vid udstrækning været beboerdemokratisk dækning for de beslutninger i perioden, som Hjørring Kommune har afdækket. Byrådets krav fra 2014 om at godkendelser mv skulle finde sted i boligorganisationens kompetente organer, ses derfor opfyldt.
- Regnskabet for sideaktiviteten har i hele perioden været underlagt statsautoriseret revisionsgennemgang. Der har ingen kritiske bemærkninger været fra revisorens side.
- Økonomisk har projektet ikke været et rentabelt foretagende for de almene lejere ved henholdsvis Boligforeningen AB / BoVendia. Projektet har samlet medført et tab på ca. 1,700 mio. kr. som alle lejerne indirekte har bidraget til dækning af.
 - I 2017 blev den oprindelige købssum på 0,988 mio. kr. afskrevet.
 - I 2019 blev tabet på 0,722 mio. kr. som følge af frasalget dækket ind af BoVendias arbejdskapital.

Årsagen til det indirekte økonomiske tab som lejerne er blevet påført sker som konsekvens af den ulovlige sideaktivitet. Ansvar herfor påhviler alene den daværende organisationsbestyrelse for den nu nedlagte Boligforeningen AB.

Udarbejdet marts 2021 af:

Teknik- og Miljøforvaltningen – Tilsynet med støttet boligbyggeri.