

Simen Tallaksen og Lars Unar Larsen Vegstein (nyhetssjefer)
Åse Brandvold | Aina Helgheim | Pål Hellesnes
Bjørn S. Kristiansen | Magnus Lysberg
Frida Holsten Gullestad | Jo Skårderud (Trondheim)
Ole Magnus Rapp (Tromsø)
Linnea Skare Oskarsen og Martin Årseth (Bergen)

NYHETER

Alle dei tilsette er sagde opp

UTAN JOBB: Dei tilsette ved konkurransramma **Kleven Verft** i Ulsteinvik i Møre og Romsdal er sagde opp, men selskapet jobbar vidare med å skaffe nye eigarar. Dei tilsette vart orienterte om dei rutinemessige oppseiingane på eit allmøte tysdag, skriv Sunnmørsposten. – Vi har hatt informasjonsmøte i dag der vi har orientert om at vi jobbar for vidare verksemd ved verftet. Dei tilsette er samtidig orienterte om at alle er formelt oppsagde, men at dette berre er rein rutine, seier bustyrar Bjørn Åge Hamre. Han understrekar at det ikkje er nokon dramatik i dette. – Dersom vi får nye eigarar, vil mange tilsette få tilbod om ny jobb. Kor mange det blir, veit vi ikkje, seier han. **©NPK**



Et svensk eiendomsselskap skal gjøre store penger

Tjenerer fett på ba

BARNEHAGER: Svenske SBB handler norske barnehager for over fire milliarder kroner – og doubler investeringen sin med lange leiekontrakter.

VELFERD

Av Håvard Yttredal

I forrige uke meldte det svenske selskapet Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) at de hadde fullført et kjøp av flere norske barnehagebygg.

Aksjemarkedet tok imot nyheten med åpne armer. Kunngjøringen av transaksjonen førte til et hopp i selskapets børsverdi på omtrent 1,3 milliarder kroner.

Selger av eiendommene er den private barnehagekjeden Læringsverkstedet. Kjeden selger 138 barnehagebygg for totalt 4,25 milliarder kroner.

Læringsverkstedet skal fortsette å drive i byggene, men vil leie i stedet for å eie.

■ Leieavtalen er på 35 år og gir SBB 251,4 millioner kroner det første året. Den årlige leia vil så følge den generelle prisveksten. Avtalen har dermed en nåverdi på omtrent 8,7 milliarder kroner.

■ Kontrakten er en såkalt triple-net-kontrakt. Læringsverkstedet har dermed ansvar for vedlikehold, eventuell eiendomsskatt og forsikring.

■ I tillegg forventer eksperter at eiendommene selv vil stige i verdi.

Lukrativ avtale

SBB har spesialisert seg på å eie bygg det leveres velferdstjenester i. De kaller det «sosial infrastruktur». Etter den nye transaksjonen, nærmer eiendommene deres seg en samlet verdi på nærmere 85 milliarder kroner.

På BIs institutt for finans, mener de at SBB kommer godt ut av handelen.

– Dette ser ut til å være en meget god avtale, sier førsteamanuensis Kjell Jørgensen.

FAKTA

Samhällsbyggnadsbolaget:

■ Kjøperen av de 138 barnehagebyggene er eiendomsselskapet Samhällsbyggnadsbolaget (SBB).

■ SBB ble stiftet i 2016 av Ilija Batljan og har hatt en enorm vekst siden da.

■ Selskapet har satsset på å eie sosial infrastruktur, blant annet omsorgsboliger, barnehager og skoler.

■ I tillegg eier de utleieleiligheter. Investeringene har til felles at de anses for å ha lav risiko.

Hans kollega, Geir Bjønnes, støtter vurderingen.

De to legger vekt på høy avkastning sett opp mot en risiko de vurderer som relativt lav. Det første året vil barnehagene gi SBB 251,4 millioner i leieinntekter. Dette tilsvarer 5,9 prosent av kjøpssummen.

I en e-post til Klassekampen bekrefter SBB at leia gir en årlig avkastning, en såkalt yield, på omtrent 6 prosent.

I tillegg legger selskapet selv vekt på at over 80 prosent av barnehagene ligger tett på de store byene.

Jørgensen og Bjønnes forventer at verdien på fast eiendom i disse områdene vil stige. Det vil SBB nyte godt av, gitt at eiendommene kan om-disponeres.

De får medhold av Øyvind Bøhren, som er professor emeritus ved samme institusjon. Regner man med verdistigning på eiendommene, mener han at SBB kan forvente en avkastning på mellom 10 og 15 prosent per år.

Lav risiko

Samtidig som de legger vekt på den høye avkastningen, er fagfolka opptatte av at det innebærer relativt lav risiko å ha barnehager som leietakere.



STORE PENGER: Eiendomsmagnaten Ilija Batljan gjør store penger i selskapet han startet for fire år siden, og han sitter på nesten 9 prosent av selskapets kapital. Her er han på et eiendomsseminar i vinter.

FOTO: TOM HENNING BRATLIE

SBB understreker overfor Klassekampen at de har stor tillit til sin nye leietaker.

Der hvor de har kjøpt barnehager, forventer det sven-

ske selskapet at det blir flere barn i barnehagealder i tida framover.

Og om framskrivningene skulle feile og tilfanget av

barn begynner å skranke, er det gjerne det offentlige som må legge ned plasser først.

Så lenge folk ønsker å ha barna sine der, mottar nemlig

Tilbake i drift i høst

HURTIG: 14 av Hurtigrutens 16 skip er tilbake i drift igjen innen utgangen av september. Dermed er de fleste permitterte tilbake i jobb i løpet av samme måned, ifølge konsernsjef Daniel Skjeldam i Hurtigruten. Han understreker at opptrappingsplanen forutsetter at de internasjonale reiserestriksjonene blir opphevet, og at utlendinger kan reise til og fra Norge.

ONTB



Sjøpattedyrenes spionasjehopp

VERDT
Å VITE

FØLGER MED: Denne grindhvalen, forvirrende nok en delfinart, driver med det man på engelsk kaller *spyhopping*: Den «står» rett opp og ned i vannet med forkroppen godt over overflata. Forskerne tror delfiner, hvaler og enkelte haiarter gjør dette enten bare for å følge med på for eksempel båter som nærmer seg, eller for å identifisere byttedyr. Spekkhoggere dukker gjerne opp i slike rekognoseringssprang flere steder rundt et isflak der seler holder til. **SMFT**



på norske offentlige tjenester:

Barnehager



de privatbarnehagene støtte fra det offentlige.

– Den inntektsstrømmen er det vel nesten bare politisk risiko på, altså om det plutselig skulle komme en regjering som ikke vil dekke mer enn halvparten, sier Bøhren.

Dette gjør at SBB kan for-

vente å slå Oslo Børs' avkastning til langt lavere risiko, mener han. Denne avtalen er den andre store transaksjonen av barnehagebygg det siste året.

I november kjøpte en sammenslutning av australske pensjonsfond nordiske barne-

hagebygg for 2,7 milliarder kroner. Avkastningen, i form av leieinntekter, var svært lik. Den gang var selgeren Pioneer Property Group. Selskapet ble grunnlagt av brødrene Roger og Kristian Adolfsen, som begge er milliardærer.

havardy@klassekampen.no

Klassekampen er en radikal, riksdekkende dagsavis med hovedkontor i Oslo sentrum. Vi er ca. 120 ansatte og har distriktkontor i Tromsø, Trondheim og Bergen. Avisen har som eneste norske dagsavis hatt opplagsvekst gjennom hele 2000-tallet.

KLASSEKAMPEN SØKER

REDAKSJONS- SEKRETÆR PÅ KRONIKK & DEBATT

En av våre redaksjonssekretærer skal ut i ett års permisjon, og debattavdelingen trenger en vikar i 100% stilling. Redaksjonssekretærene arbeider sammen med kronikk- og debattredaktøren med alt eksternt stoff i Klassekampen, inkludert debattsider, kronikk, faste spalter, kommentarer, Med andre ord-tekster og Ideer-sidene.

Klassekampen er en av Norges viktigste aviser for debatt, analyse og refleksjon, og redaksjonssekretæren vil få en sentral funksjon i å opprettholde og styrke denne posisjonen. Vi søker en kunnskapsrik, nøyaktig og språksikker medarbeider med interesse for politikk, ideologi og kultur. Kvinner og personer med minoritetsbakgrunn oppfordres til å søke.

Opplysninger om stillingen kan fås av fungerende debattredaktør Carline Tromp (21 09 30 45) eller leder for NJ-klubben, Astrid Hygen Meyer (21 09 30 85).

Søknad med CV sendes til carlinet@klassekampen.no

Søknadsfrist 1. august.

Tiltredelse august/september.

POLITIKKJOURNALIST

En av våre politikkreportere er i fødselspermisjon, og vi søker hennes vikar. Stillingen løper fra august 2020 til august 2021.

Vi er på utkikk etter en kreativ og produktiv medarbeider med bredt kildenettverk i det politiske Norge og god oversikt over det politiske spillet på Stortinget og i partiene.

Med faste politikksider hver dag er Klassekampen blant landets ledende aviser på dekning av norsk politikk. Politikkavdelingen består av to reportere, men inngår som en del av den større nyhetsavdelingen. Stillingen er ved hovedkontoret i Oslo.

Spørsmål om stillingen kan rettes til nyhetsjefene Simen Tallaksen (480 36 044) og Lars Unar Larsen Vegstein (906 87 788) eller klubbleder Astrid Hygen Meyer (908 80 307).

Søkerne må ha interesse og forståelse for det særegne avisprosjektet Klassekampen. Kvinner og personer med minoritetsbakgrunn oppfordres til å søke.

Søknad sendes på e-post til nyhetsleder@klassekampen.no
Søknadsfrist: 1. august

KLASSEKAMPEN
Utfordrer det etablerte