



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
028/14	Formannskapet	22.04.2014

Sakshandsamar:	Rådmann	Svein Helge Hofslundsengen		
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 14/487	Klassering:	

Masfjordbygg - eigarforhold

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune tilbyr kr. 50.000 for dei 90 aksjane som Sparebanken Vest har i AS Masfjordbygg. Masfjorden kommune tilbyr kr. 50.000 for dei 90 aksjane som Gjensidige har i AS Masfjordbygg. Finansierte med bruk av kraftfondet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Masfjorden kommune har ytra ønske om å utvikle og utvide aktiviteten knytt til AS Masfjordbygg, medan dei andre eigarane Sparebanken vest og Gjensidige har ikkje fullt ut delt desse synspunkta. Ein har hatt dialog med både Gjensidige og Sparebanken vest sidan desember 2009 – då kommunen vart kontakta av Anders Kilangen i Gjensidige, som ba om tilbod frå kommunen på kjøpe ut Gjensidige og Sparebanken vest, då desse eigarane ønskjer å selje seg ut av selskapet. Kommunen ga følgjande tilbod.

FS-014/10 VEDTAK :

- Masfjorden kommune tilbyr kr. 11.250,- for dei 90 aksjane som Sparebanken vest har i AS Masfjordbygg.
- Masfjorden kommune tilbyr kr. 11.250,- for dei 90 aksjane som Gjensidige har i AS Masfjordbygg .

Både Gjensidige og Sparebanken Vest finn den tilbode aksjepris alt for låg til at me kan akseptere bodet, og ber difor Masfjorden Kommune på nytt vurdere aksjeprisen ut i frå selskapet sin samla verdi fråtrekt gjeld. Verdivurderinga må primært basere seg på takst frå offentleg godkjent takstmann, alternativt anerkjent multipler for eigedomsselskap på basis av samla leigeinntekter. Me ser av saksframstillinga til formannskapet at Masfjordbygg blir driven på tilnærma "nonprofit" basis ut frå at husleiga blir fastsett utan tanke på å drive med lønnsemd og gje eigarane avkastning på

investert kapital. Driftsforma kan vere akseptabel så lenge eigarane sitt bruksareal og eigarandel stemmer overeins, men etter at Gjensidige og Sparebanken Vest flytta ut av bygget, vil ein slik driftsform gje ei uheldig skeivfordeling av innsett eigenkapital i prosjektet. Siste årsrekneskap bekreftar at det er bygd opp ein eigenkapital i selskapet bokført til kr. 1.351.467,-.

Dette representerer ein verdi pr aksje på kr. 3.308,67 – tilsvarende kr. 304.080,- for 90 aksjar, og eg antek at dette vil vera ein minneleg utløysingssum som både Gjensidige og Sparebanken Vest vil kunne akseptere.

Fakta:

Den 8.august 1977 vart selskapet AS Masfjordbygg skipa.

Som skiparar stilte;

Masfjorden kommune

Masfjorden kraftfond

Masfjordnes sparebank

Lindås-Masfjord gjensidige branntrygdslag

Føremålet med selskapet er å byggja og drive kontorbygg i Masfjorden.

Selskapet skal ha 5 styremedlemer – Masfjorden kommune 2, næringsfondet 1, sparebanken 1 og forsikringsselskapet 1 styrerepresentant.

Aksjekapitalen i AS Masfjordbygg vart sett til kr 50 000,-. Kvar av aksjane er på kr 250,-.

Aksjekapitalen er delt slik:

* Masfjorden kommune	80 aksjar = kr 20 000,-
* Masfjorden kraftfond	30 aksjar = kr 7.500,-
* Masfjordnes sparebank	45 aksjar = kr 11.250,-
* Lindås-Masfjord gjensidige branntrygdslag,	45 aksjar = kr 11.250,-

Etter ekstraordinær generalforsamling 16.12.2003 vart det gjort endringar i skipingsavtalen pkt. 2,3 og 9 og pkt. 2 og 4 vedtektene for selskapet. Aksjekapitalen i AS Masfjordbygg vart utvida i 2003 ved fondsemisjon, godkjent av Brønnøysundregistra januar 2004 og auka opp till 100 000,-. Verdien av aksjane er framleis på kr 250,-.

Aksjekapitalen er delt slik:

* Masfjorden kommune	160 aksjar = kr 40 000
* Masfjorden kraftfond	60 aksjar = kr 15.000,-
* Sparebanken Vest	90 aksjar = kr 22 500,-
* Gjensidige forsikring BA	90 aksjar = kr 22 500,-

Det er ikkje ført forhandlingar eller drøftingar kring verdsetting av aksjane og eigarforholdet som Sparebanken vest og Gjensidige har i selskapet.

Vurdering

AS Masfjordbygg er eit aksjeselskap, men intensjonen med selskapet er å drive selskapet som eit tilnærma non-profitt selskap, m.a. ved at det aldri er blitt teke ut utbytte frå selskapet. Eigarane har praktisert det slik, at dersom selskapet går med overskot, justerer ein husleige ned slik at drifta over tid går ut i 0. Dette er i tråd med intensjonen for selskapet – og blitt praktisert. Det er vanskeleg å seie noko om verdien av dei aksjane som Gjensidige og Sparebanken vest har i selskapet. Ein reknar ikkje med at det er noko marknad for omsetjing av aksjane i det frie marknaden. Verdisetjing av selskapet vert ofte gjort i forhold til framtidig inntening eller i forhold til den bygningsmessige verdien. Så lenge selskapet nærast vert drive etter non-profitt prinsippet, vert ikkje verdien sett i høve til framtidige inntekter tilnærma 0. Selskapet har halde seg til sparebanken som banksamband og har lån i banken, med vilkår som tilseier at banken har henta ut ekstra gevinst/”utbytte” ved renter som ligg litt høgt i forhold til vilkår som kommunen elles har på sine innlån.

Det er stort avvik mellom kommunen sitt tilbod og 2 av eigarane sine verdivurderingar for overtaking av aksjane. Ut i frå gjeldane praksis (primært kalla **oppkjøpsmetoden**) har nok Sparebanken vest og Gjensidige rett i sine verdivurderingar, men sakshandsamar vektlegg det forholdet at Gjensidige og Sparebanken vest har bidrege lite i selskapet, og kommunen mykje. Ein del av kostnadene kring bygget er dekkja direkte av kommunen, men kunne og burde ha vorte ført fullt ut i selskapet, og dermed ville selskapet sin eigenkapital vore vesentleg mindre, og dermed og mindre sum i utløyssum. Det har vore litt dialog mellom partane, med i hovudsak knytt til styremøter og generalforsamling, samt eit forhandlingsmøte med 1 av eigarane. Med bakgrunn i siste forhandlingsmøte, legg ein fram ei tilråding kor partane kjem sine tilbod/krav nærare i møte, og ein sum som kan akseptast av den eine eigar, som vil ta saka opp med den 2 eigaren når formelt vedtak føreligg.

Konklusjon

Ein vil tilrå at kommunen tilbyr kr. 50.000,- for dei 90 aksjane som Sparebanken vest har i selskapet og tilsvarande for Gjensidige sine aksjar, finansiert med bruk av kraftfondet.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost