



**Takst &
Eiendomstjenester**

Byggmester Hugo Vedaa

NÆRINGSTAKST

over

Gnr. 74 bnr. 39

**Radøyvegen 715
5938 SÆBØVÅGEN**

**Radøy kommune
(nr. 1260)**

Takst &
Eiendomstjenester AS
Skodvinvegen 112
5956 HUNDVIN

Bank: 6529 05 09577

Organisasjonsnr.:
NO 978 671 721 MVA

Mester nr. 4285
hugo@mestertakst.no
www.mestertakst.no

Telefon: 56 36 07 88
Telefax: 56 36 37 11

Mobiltf. 906 80 888

Bestilt av: Nordhordland Industriservice AS
v/ Ragnar Bratland

Hjemmelshaver: Nordhordland Industriservice AS
Org.nr.: 929 200 764

Tilstede ved besiktigelse: Ragnar Bratland
Terje Crowo

Jarle Lomelde
Hugo Vedaa

Dato for besiktigelse: 08. januar 2015

Dato for rapport: 12. januar 2015

Dato for revidert rapport: 26. januar 2016

Utført av: Hugo Vedaa

Landbruk/næring/bolig
Tilstandsrapporter
Kvalitetssikring
Spesialrådgiver
Skatteakster
- verk og bruk
Naturskade
Skjønn

N



Dokumentasjon

Grunnlaget for taksten er opplysninger fra hjemmelshaver.

Mandat

Taksering av næringseiendom i forhold til markedspris.

Det foreligger ikke leiekontrakter.

Leieverdi er vurdert som gjens for området. Taksten må anses som forhåndstakst.

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til takstorganisasjoner eller andre aktører i eiendomsbransjen.

Forutsetninger

Det er ikke foretatt befaring for oppdatering av denne takst. Det bekreftes fra Nordhordland Industriservice ved Vibeke Prestmo Valestrand, at det ikke er kommet nye skader eller lekkasjer etter befaring for takst foretatt 8. januar 2015.

Verditaksten er utført ihht. NS 3451 og arealmåling ihht NS 3940. Det opplyses herved at regler for arealmåling i NS 3940 og Plan- og Bygningsloven ikke samsvarer.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått med eventuelle saker vedrørende eiendommen.

Rapporten bygger på visuell undersøkelse uten destruktive inngrep og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Dette er ikke en tilstandsrapport.

Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rekvirenten / hjemmelshaver skal lese gjennom taksten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som skal rettes opp.

Rapporten beskriver ikke tilstand på arealer, eventuelle sikringer av skrenter, brønner eller kummer.

Rekvirent:	Nordhordland Industriservice AS v/ Ragnar Bratland		
Besiktigelse dato:	08.01.2015		
Tilstede:	Ragnar Bratland, Terje Crowo, Jarle Lomelde, Hugo Vedaa		
Foreviste dokumenter:	Ingen.		
Kildehenvisning:	Ragnar Bratland, Terje Crowo, EDR		
Hjemmelshaver:	Nordhordland Industriservice AS. Org.nr.: 929 200 764		
Regulering:	Regulert område	Kommuneplan:	Ikke konsultert
Tomteareal:	9 580,7 m ²	Andel fellesareal:	
Tomt godkjent for:	Næring		
Utnyttelsesgrad:	Ikke oppgitt	Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Kostnad for tilknytning:	Vann:	Avløp:	Annet:
Eiet tomt: Ja	Festetomt:	Annet:	

**Adkomst, vann, avløpsanlegg. Opparbeidelse:**

Adkomst fra offentlig vei til næringsbygget.

Opparbeidet og asfaltert areal til vei, parkeringsplasser / utomhus arealer.

Eiendommen er inngjerdet. Bepantning med noen edelgran og Apenes skrekk.

Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Heftelser / særlige avtaler: Ingen.

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring. **Avtale nr.:** 83154717.

Premiebeløp:

Bygninger

Verkstedbygning/kontor; byggeår 1985.

Bygningen har gulv på grunn. 1. etasje. 2. etasje.

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)
Etg. 2	339 m ²	325 m ²
Etg. 1	1 066 m ²	1 029 m ²
Sum arealer	1 405 m ²	1 354 m ²

Arealer er målt innvendig med Hilti lasermåler ihht. NS 3940:2012. BTA er beregnet.

Etg. 2; Trapperom/gang, kontorer, kantine, møterom/kurslokale, toaletter.
Etasjehøyde ca. 2,4 meter.

Etg. 1; Hovedinngang med vindfang, gang med trapperom, kontor. Garderober, toaletter, dusj.
Verkstedhaller med brannskillevegg og branndører. Tilbygget kaldt lager.
Etasjehøyder ca. 2,8 i lokaler mot nord, høy hall er ca. 5,8 og lokaler mot sør ca. 3 meter.

Arealberegning

Arealmåling utføres i henhold til Norsk Standard, NS 3940: 2012. Målereglene i henhold til NS 3940 og Plan- og Bygningsloven samsvarer ikke i alle definisjoner. Ved beregning av bygningens areal i forbindelse med tomteutnyttelse gjelder egne regler.

Arealer som skal oppgis ved markedsføring er bruksareal (BRA) og primærrom (P- rom).

Oppgitte arealer i rapporten er hele tall, oppmåling foretatt på stedet eller etter tegninger i målbar målestokk.

Bruttoareal (BTA) er definert som utside av utvendig kledning på yttervegg, eller midt i skillevegg til annen bruksenhet eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er definert som innside av innvendig kledning, eller (bruttoarealet minus ytterveggenes areal).

Store åpninger som ikke har anvendelse tas ikke med i arealet, foruten nødvendig åpning til trapper, heis/sjakter og annet som er nødvendig for bygningens funksjon. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv.

Rom kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige ihht. NS 3940.



Eiet næringsbygg

Teknisk beskrivelse

Bygningen er fundamentert på fjell / faste komprimerte masser.

Drenering forutsettes ivaretatt.

Armerte betongfundamenter.

Bærekonstruksjon av armerte betongsøyler og dragere. Etasjeskiller av betongelement.

Yttervegger av sandwichelementer av betong med frilagt singel utvendig, isolert mellom lag med innvendig betong som er overflatebehandlet / malt.

Takkonstruksjon av betongdekke / huldekkelementer / DT elementer forutsatt isolert med fallskåren isolasjon til innvendige sluker, sluker ved gesims. Papptekking fra byggeår. (ståltrapp i saksing på bygg for adkomst til øvre tak). Det ble ikke foretatt besiktigelse på tak.

Gulv på grunn med armert betonggulv, forutsatt uisolert.

Etasjeskiller av huldekkelementer. Det ser ut til å være isolert gulv mot støy i møterom/kurslokale 2. etg./produksjonslokaler.

Gulvkledninger med 2- komponent epoxymaling, keramiske fliser og laminat.

Vinduer med 2- lag isolerglass i aluminiumskarmer og furukarmer.

Ytterdører av aluminium, ståldører. Leddporter av stål, 3,6x4 meter til hovedhall.

Innvendige skillevegger er systemskillevegger/ bindingsverk som er platet, striet / malt.

Innvendige dører er finert, lakkert. Ståldører i brannskiller.

Himlinger er systemhimling med plater.

Innvendig hovedtrapp av betong kledd med keramiske fliser, rekkverk og returjelender av stål. Enkel tretrapp fra verksted til 2. etg.

Bygningen har elektrisk oppvarming og 3 varmpumper luft/luft.

Garderobes, dusjer. Toaletter, servanter.

Brannvarslingsanlegg iht. krav. Røykvarslere og pulverapparater. Brannslange.

Varmegjenvinningsanlegg. Punktavsug ved arbeidsplasser.

Kabelkanal på vegger i kontorer for strømføring og IT.

Det er innlagt fiberkabel til bygget.

Bygningen er slitt og trenger oppussing og standardheving.

Inntak fra jordkabel. El. tavler. Kapasitet er ikke kontrollert.

Vannledninger forutsettes av kobber. Avløpsrør forutsettes av plast.

Elektriske anlegg og VVS- anlegg er ikke kontrollert, det ligger utenfor takstmannens fagområde.

Teknisk vurdering – skader

Det må påregnes at bygningens tak må omtekkes.

Lekkasje fra lyskuppel og i saksing mellom hovedtak til 1. etasje og påbygget 2. etasje.

Ventilasjonsanlegget er utgått på dato og må oppgraderes / skiftes.

Her er mange punkterte vinduer. Levetid for 2- lags glass er ca. 20 år.



Markedsvurdering; byggekostnader – avkastning- / leievurdering - markedsverdi

Eiendommen ligger ved Olsvollstranda i Radøy kommune. Det er ca. 10 km til Manger som er kommunesenter. Avstand til Knarvik som er regionsenter for Nordhordland er ca. 12 km, til Bergen sentrum er ca. 40 km.

I kommuneplanen er området ved Olsvollstanda satt av til næringsareal.

Beliggenheten vurderes som god.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, utsikt til Nappane på Lindås og over sjø - Radsundet.

Adkomst fra offentlig vei. Gangavstand til offentlig vei med offentlig kommunikasjon.

Det er opparbeidet asfalterte parkeringsplasser ved front og på baksiden av bygningen.

Solrikt med sol midtsommer til ca. kl. 20.

Eiendommen benyttes til verksted, lager, kontor. Oppgradering og standardheving av bygget må påregnes.

Det er opplyst om nedgravet oljetank på utsiden av bygget.

Det er ikke kjent om her kan være forurensinger i grunnen.

Bygning / anlegg	teknisk nyverdi	verdireduksjon	teknisk verdi
Verdi verksted, BTA, 1 296 m ²	17 000 000.-	7 000 000.-	kr. 10 000 000.-
Samlet bygning			kr. 10 000 000.-
Tomteverdi, verdi teknisk opparbeidelse, (vei, vann, avløpsanlegg)			kr. 6 300 000.-
Verdireduksjon tekniske opparbeidelse, (elde, slitasje m.m)			kr. 500 000.-
Samlet sum eiendom med påstående bygninger og anlegg			kr. 15 800 000.-

Avkastningsverdi / leievurdering


Årlig leieinntekter for bygning og utearealer er vurdert til:	kr. 1 150 000.-
Forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader er vurdert til:	kr. 350 000.-
Eiendommens inntektsoverskudd:	kr. 800 000.-


Kapitaliseringsprosent er vurdert til 8,5 % som vil gi kapitalisert verdi kr. 9 400 000.-

Markedsverdien gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsv verdi (normal salgsverdi)	Kr. 9 400 000.-
------------------------------------	-----------------

Lindås den, 26.01.2016


Hugo Vedaa
Byggmester/tekn. – Takstøkonom
Certificate PVM-SHU


Siv.ing. Torbjørn Lomelde
Takstøkonom, NTF
Certificate PVM-SHU

Finansiell analyse og Verdivurdering

Av

Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS

Org.nr: 963 399 243

8. februar 2016

Utført av LISU Consult AS
Lidvar Sunde

Innholdsfortegnelse

1. Innledning – Presentasjon av selskapet	Side 2
2. Finansiell analyse	Side 3
3. Avkastningsverdi	Side 10
4. Substansverdi	Side 11
5. Hovedkonklusjon	Side 12

1. Innledning – Presentasjon av selskapet

I de påfølgende sider presenteres en vurdering av verdiene til aksjeselskapet Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS.

Vurderingen baserer seg på:

- Resultatregnskap og balanse for perioden 2013 – 2015
- Spesifisert resultat og balanse for 2015 (saldoskjema og beskrivelse av gjeld)
- Samtaler med regnskapsfører for selskapet.
- Vurderingen foretas i forbindelse med fusjon..

Beregningsmetodene som er benyttet går på fastsettelsen av selskapets avkastningsverdi og substansverdi hvor vi også har sett på sammenhengen mellom disse og vurdert en veiet vurdering mellom metodene.

Modellen for avkastningsverdi er en verdsettelse ut fra hva man forventer at selskapet skal skape av verdier i fremtiden. Modellen brukes gjerne på etablerte små og mellomstore bedrifter med en viss grad av stabilitet, begrenset tilgang på detaljerte budsjett og med et langsiktig perspektiv.

Modellen for substansverdi er en vurdering av den reelle verdien av de akkumulerte eiendelene, verdjustert egenkapital. Denne modellen brukes for å vurdere et selskap som har vært stabilt drevet i mange år, hvor man setter fokus på hva de har prestert, vist kun gjennom substansen i balansen.

Vi har valgt å legge substansverdien til grunn for vurderingen. Substansverdi modellen viser hva selskapet har lagt igjen i balansen på bakgrunn av de genererte overskuddene.

Tallmaterialet er basert på informasjon fra og godkjent av oppdragsgiver. LISU Consult AS gir ingen garanti og påtar seg intet ansvar for at informasjonen er riktig eller fullstendig.

Det forutsettes i vurderingen at selskapets normale drift opprettholdes ("going concern").

Kort presentasjon av Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS.

Selskapet ble registrert i 1991 og driver produksjonsvirksomhet i Meland kommune, Hordaland.

2. Finansiell analyse 2013 - 2015

Oversikt over inntastede og sentrale regnskapstall

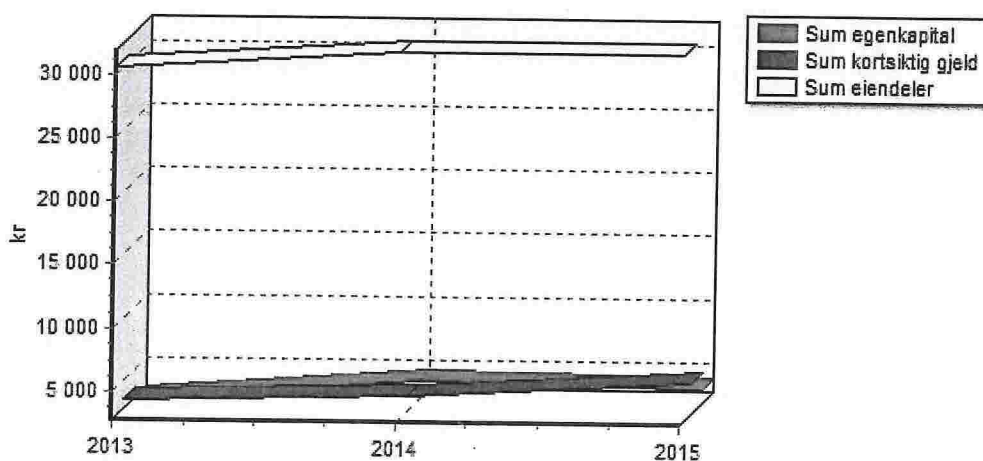
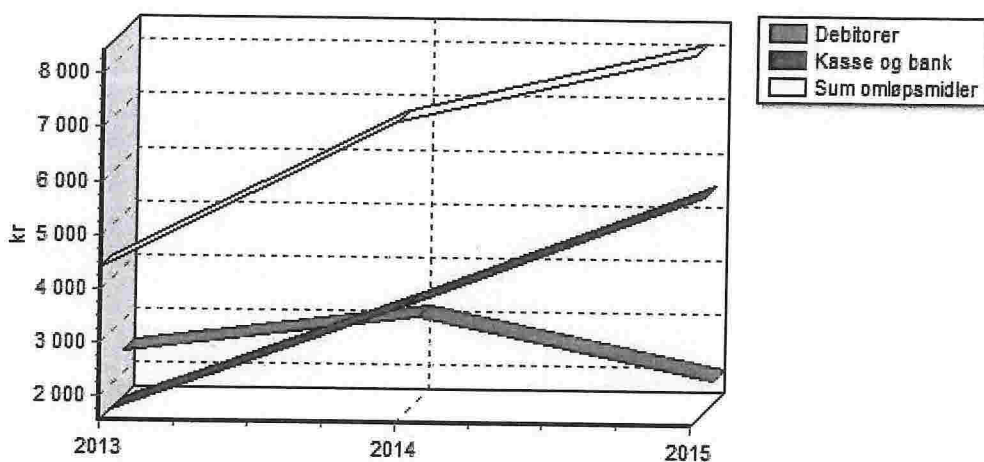
(Beløp i 1000 kr)	2013	2014	2015
Tall fra resultatregnskapet			
Antall årsverk	28	28	27
Driftsinntekter	27 517	30 775	31 110
Herav andre inntekter	20 424	20 256	20 616
Vareforbruk	2 247	3 461	3 671
Lønninger, folkeetr.avg. og pensjonskostnader	14 586	16 776	18 107
Samlede av-/nedskrivninger	1 466	1 430	1 443
Driftsresultat	3 613	2 717	687
Sum finansinntekter	5	27	27
Sum finanskostnader	1 368	1 236	1 187
Årsresultat	2 249	1 509	-473
Utbytte	0	0	0
Tall fra balansen			
Sum anleggsmidler	26 088	24 757	23 496
Råvarer	0	0	0
Varer under tilvirkning	0	0	0
Ferdigvarer	431	462	460
Debitorer	2 430	3 094	1 985
Kasse og bank	1 541	3 521	5 609
Sum omløpsmidler	4 421	7 168	8 438
Pålydende aksjekapital	100	100	100
Sum egenkapital	2 694	4 202	3 729
Sum langsiktig gjeld	24 384	23 755	23 113
Betalbar skatt	0	0	0
Sum kortsiktig gjeld	3 432	3 967	5 092
Sum Opp-/nedjust. verdi	0	0	0
Sum eiendeler	30 509	31 924	31 934

Sentrale regnskapstall

Data fra balansen

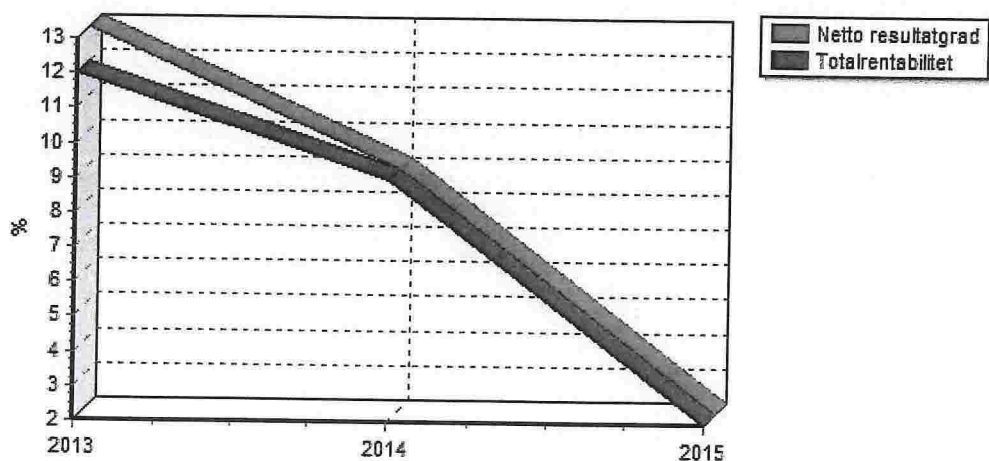
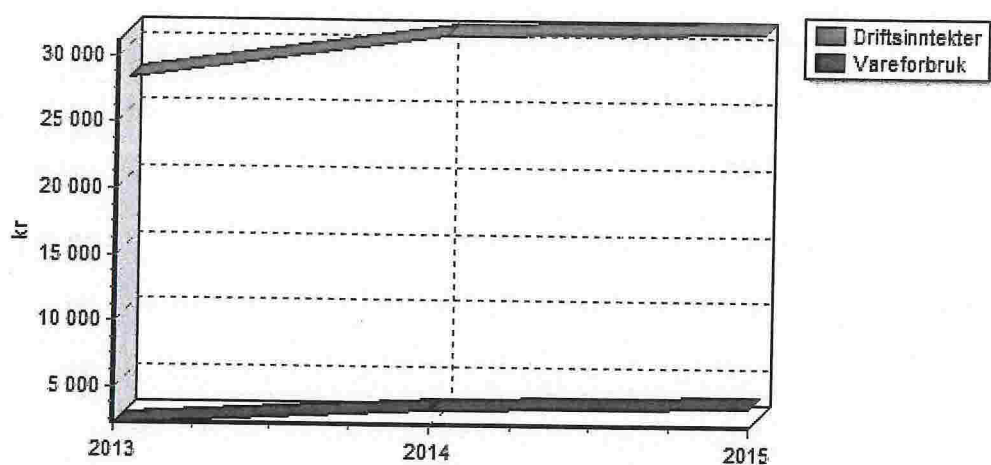
(Beløp i 1000 kr)

	2014	2015	Endring	Utvikling
Sum eiendeler (totalkapitalen)	31 924	31 934	liten	
Sum egenkapital	4 202	3 729	-11.26 %	negativ
Sum gjeld	27 722	28 205	liten	
Arbeidskapital	3 201	3 346	4.52 %	positiv
Mest likvide omløpsmidler	6 706	7 978	18.96 %	positiv



(Beløp i 1000 kr)

	2014	2015	Endring Utvikling	
Driftsinntekter	30 775	31 110	liten	stabil
Brutto driftsresultat	4 147	2 130	-48.64 %	negativ
Netto driftsresultat	2 717	687	-74.72 %	negativ
Ord. resultat før skattekostnad	1 508	-473	-131.37 %	negativ
Kont. inntj. e. skatt (av driften)	4 147	2 130	-48.64 %	negativ
Kontantinntjening (Cash Flow)	2 938	970	-66.99 %	negativ
Bruttofortjeneste (%)	67,10	65,02	-3,10 %	negativ



3. Sammendrag av sentrale nøkkeltall

Rentabilitetsanalyse	2014	2015	Endring	Utvikling
Brutto resultatgrad	13,48 %	6,85 %	-6,63 %p	negativ
Netto resultatgrad	8,83 %	2,21 %	-6,62 %p	negativ
Egenkapitalrentabilitet	43,73%	-11,93%	-55,66 %p	negativ
Totalrentabilitet	8,79 %	2,24 %	-6,55 %p	negativ
Kapitalens omløpshastighet	0,99	0,97	-0,01	negativ
Nominell avkastning på aksjene	0,00 %	0,00 %	0,00 %p	
Reell avkastning på aksjene	0,00 %	0,00 %	0,00 %p	

Ved rentabilitetsanalyser er det resultat i forhold til kapital som måles.

Konklusjon:

Ut fra en totalvurdering av rentabiliteten, kan denne for året 2015 betraktes som svak (4.86) Ser man tilbake på året 2014 var rentabiliteten tilfredsstillende (2.71) I denne vurderingen har vi lagt hovedvekten på totalrentabiliteten, noe mindre vekt på netto resultatgrad, og minst vekt på egenkapitalrentabiliteten.

Hva kan gjøres for å bedre rentabiliteten:

- * Øke prisene dersom dette er mulig ut fra en markedssituasjon.
- * Gå kritisk gjennom de variable kostnadene.
- * Øke omsetningen.
- * Styrke innkjøpssiden. (Viktig)
- * Gå nøye gjennom administrasjonskostnadene.
- * Øke omløpshastigheten. (se også DU PONT analysen)

Finansieringsanalyse	2014	2015	Endring	Utvikling
Varelager i % av total kapital	1,45 %	1,44 %	-0,01 %p	positiv
Langsiktig lagerfinansiering	692,64 %	727,39 %	34,75 %p	positiv
Kortsiktig gjeld i % av total gjeld	14,31 %	18,05 %	3,74 %p	negativ
Finansieringsgrad I	0,89	0,88	-0,01	stabil
Finansieringsgrad II	1,81	1,66	-0,15	negativ

Ved en finansieringsanalyse ser vi på det innbyrdes forhold mellom eiendelenes og gjeld/egenkapitalens struktur.

Konklusjon:

På bakgrunn av en helhetsvurdering av finansieringsstrukturen kan man si at denne var tilfredsstillende (3) for 2015. For 2014 kan finansieringsstrukturen også betraktes som tilfredsstillende (2.67) Blant nøkkeltallene i finansieringsanalysen har vi lagt mest vekt på finansieringsgrad I og II Minst vekt er lagt på varelager som % av total kapital, samt kortsiktig gjeld i % av total gjeld.

Finansieringsstrukturen påvirkes av:

- * Forholdet mellom kortsiktig/langsiktig gjeld.
- * Egenkapitalen.

Likviditetsanalyse	2014	2015	Endring	Utvikling
Likviditetsgrad I	1,81	1,66	-0,15	negativ
Likviditetsgrad II	1,69	1,57	-0,12	negativ
Likviditetsgrad III	0,89	1,10	0,21	positiv
Gjennomsnitt kredittid debitorer	26 dg	24 dg	-2 dg	positiv
Varelagerets omløpshastighet	48 dg	45 dg	-3 dg	positiv
Konter i % av driftsinntekter	11,44 %	18,03 %	6,59 %p	positiv

Ved en likviditetsanalyse blir bedriftens evne til å betale sin gjeld vurdert.

Konklusjon:

Likviditeten var meget god (1.4) i 2015.

Tar vi for oss 2014 må karakteristikken også bli meget god (1.2).

Vi har lagt mest vekt på Likviditetsgrad I og II, minst på Likviditetsgrad III og kredittid debitorer. I vurderingen er det ikke tatt hensyn til likviditetsreserve på evt. kassekreditt.

Forhold som påvirker likviditeten:

- * Kundenes kredittid.
- * Leverandørers kredittid.
- * Størrelsen på varelageret. (Omløpshastigheten)
- * Opptak / innfrielse av lån.
- * Tilførsel av ny egenkapital.

Soliditetsanalyse	2014	2015	Endring	Utvikling
Rentedekningsgrad	222,01 %	60,15 %	-161,85 %p	negativ
Egenkapitalandel	13,16 %	11,68 %	-1,49 %p	negativ
Gjeldsgrad	6,60	7,56	0,96	negativ
Aksjenes matematiske verdi	4 202,00 %	3 729,00 %	-473,00 %p	negativ

Den siste delanalysen viser bedriftens evne til å bære tap.

Konklusjon:

Soliditeten kan betegnes som mindre tilfredsstillende (3.6) i 2015. For 2014 var den god (2.4).

Vi har da tatt mest hensyn til Egenkapitalandelen. Minst vekt er lagt på rentedekningsgraden.

Soliditeten bør bedres ved at bedriften får tilført ny egenkapital.

Egenkapitalens størrelse på et bestemt tidspunkt er et uttrykk for selskapets soliditet.

Andre opplysninger	2014	2015	Endring	Utvikling
Lønnsandel i % av omsetning	54,51 %	58,20 %	3,69 %p	negativ
Omsetning pr. årsverk	1 099	1 152	53	positiv

Helhetsvurdering for regnskapet

Ut fra en totalvurdering kan regnskapet for 2015 karakteriseres som tilfredsstillende (3).

Regnskapet for 2014 karakteriseres som godt (2).

I denne vurderingen har vi lagt lik vekt på alle delanalysene.

Definisjon av Nøkkeltall brukt i regnskapsanalysen

Arbeidskapital = Sum Omløpsmidler - Sum Kortsiktig Gjeld

Mest Likvide Omløpsmidler = Sum Omløpsmidler - (Råvarer + Varer Undertilvirkning + Ferdigvarer)

Kontantinntjening Etter Skatt (Av Driften) = Driftsresultat + Samlede av-/nedskrivninger - Betalbar Skatt

Kontantinntjening (Cash Flow) = Resultat etter Finansinntekter og Finanskostnader - Betalbar Skatt + Samlede av-/nedskrivninger

Brutto Driftsresultat = Driftsresultat + Samlede av-/nedskrivninger

Netto Driftsresultat = Driftsresultat

Brutto Resultatgrad = Brutto Driftsresultat X 100 / Driftsinntekter

Netto Resultatgrad = Driftsresultat X 100 / Driftsinntekter

Ek.Rentabilitet = (Ord. resultat før skattekostnad - Betalbar Skatt) X 100 / Gjennomsnitt (Sum Ek + 72% Av Opp/Nedjustert Verdi)

Totalrentabilitet = (Ord. resultat før skattekostnad + Finanskostnader) X 100 / Gjennomsnitt Sum Eiendeler

Langs.Lager.Fin = ((Sum Ek + 72% Av Just.Verdi) + (Lg - Anl.Mid.)) X 100 / Sum Varelagerbeholdning

Finansieringsgrad I = Sum Anleggsmidler / (Sum Eiendeler - Sum Kortsiktig Gjeld)

Finansieringsgrad II = Sum Omløpsmidler / Sum Kortsiktig Gjeld

Likviditetsgrad I = Sum Omløpsmidler / Sum Kortsiktig Gjeld

Likviditetsgrad II = Mest Likvide Omløpsmidler / Sum Kortsiktig Gjeld

Likviditetsgrad III = Kasse Og Bank (Inkl.Obligasjoner/Likvide Aksjer) / Sum Kortsiktig Gjeld

Gj.Sn. Kredittid = Gjennomsnitt Debitorer X 360 / (Dr.Innt.- A.F.Salg - Kont.Salg) X 1.25 + Avg.Fr.Salg Debitorer

Varel. Omløpshastighet = (Råvarer + Varer.U.Tilv. + Ferdigvarer) X 360 / Driftsinntekter-Andre Innt. (eller Vareforbruk)

Rentedekningsgrad = (Sum Finanskost. + Ord. resultat før skattekostnad) X 100 / Sum Finanskostnader

Ek.Andel (Prosent) = (Sum Ek. + 72% Av Opp-/Nedjustert Verdi) X 100 / Sum Eiendeler

Gjeldsgrad =(Sum Kortsiktig Gjeld + Sum Langsiktig Gjeld) / (Sum Ek. + 72% Av Opp-/Nedjustert Verdi)

Aksjenes Matematiske Verdi = (Sum Ek. + 72% Av Opp-/Nedjustert Verdi) / Pålydende Aksjekapital

Kapitalens Omløpshastighet = Driftsinntekter / Gjennomsnitt Sum Eiendeler

Avkastning På Aksjene For Eierne (Aksjonærene):

Nominell Avkastning på Aksjene = Utbytte / Pålydende Aksjekapital

Reell Avkastning på Aksjene = Utbytte / (Sum Ek. + 72% Av Opp-/Nedjustert Verdi)

Bruttofortjeneste i % = 100 X (Driftsinntekter-Andre Innt. - Vareforbruk) / (Driftsinntekter -Andre Innt.)

Verdivurdering

3. Avkastningsverdi for Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS

Avkastningsverdien fastsettes ut fra den inntjening som selskapet forventes å ha i fremtiden. Noen korreksjoner må imidlertid foretas for å komme frem til et riktig ord. resultat (etter skatt). Det korrigerede resultatet kapitaliseres så til nå verdi ved bruk av en "fremtidig normalisert kontantstrøm" (normalresultat).

Avkastningsverdien gir et uttrykk for hva eiendelene er i stand til å forrente av kapital. De gir derfor uttrykk for om det foreligger en GOODWILL (hvis avkastningsverdien er større enn substansverdien) eller en BADWILL.

Avkastningskrav:

Nominell risikofri markedsrente	1,50 % (10 års statsobligasjonsrente)
+ Risikorente (finansiell og forretningsmessig)	12,00 %
Nominelt avkastningskrav før skatt	13,50 %
- Skatt 27%	3,65 %
Nominelt avkastningskrav etter skatt	9,90 %
Med antatt gjennomsnittlig inflasjon på 2% blir realavkastningskravet til egenkapitalen etter skatt	7,75 %

Avkastningsverdi:

År	2013	2014	2015
Ord. resultat (etter skatt)	2 249,00	1 509,00	-473,00
Endring i mer-mindreverdi			
Belastet ekstraord. kostn. (+)			
Godskr. ekstraord. kostn. (-)			
Korrigert ordinært resultat	2 249,00	1 509,00	-473,00
Konsumprisindeks	134,20	136,90	139,60
Indeksregulert normalresultat i 2015 priser	2 339	1 539	-473
Vektlegging	1,00	1,00	1,00

Verdifastsettelse:

Gjennomsnittlig normalresultat til kapitalisering	1 135
Egenkapitalens avkastningsverdi for selskapet	14 645
Aksjenes avkastningsverdi fastsettes til (50 aksjer)	300

(alle tall i 1000 kr)

Kommentarer:

Da ingen årlig vekst er forutsatt, og ingen tidshorisont for kapitalisering er valgt, fastsettes selskapets avkastningsverdi til kr 14 645. Dette er basert på årene 2013 – 2015. Det er totalt 50 aksjer i selskapet.

Risikorenten i forbindelse med avkastningskravet er satt til 12 %, noe som tilsvarer middels risiko. Risikorenten gjenspeiler gjeldssituasjonen i selskapet (finansiell risiko) og selskapets markedsposisjon sett i forhold til andre aktører og til markedsutsiktene (forretningsmessig risiko). Avskrivninger er likt med antatt reinvesteringsbehov og vi foretar derfor ingen ytterligere endring opp mot normalresultatet.

4. Substansverdi for Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS

Denne metoden går ut på å fastsette aksjeselskapets verdi ved å verdsette de enkelte eiendelene hver for seg og deretter trekke fra de gjeldsforpliktelser som hefter på selskapet.

Eiendeler pr 31.12.2015	Bokført verdi	Korreksjoner	Korr. verdi
Kasse og bank	5 609	0	5 609
Debitorer	1 985	0	1 985
Andre fordringer	385	0	385
Tilgode MVA	0	0	0
Varelager	460	0	460
Aksjer	27	53	80
Maskiner, inventar etc.	1 633	0	1 633
Bygninger	21 835	20 465	42 300
Tomt	0	0	0
Bolighus	0	0	0
Diverse	0	0	0
Sum eiendeler	31 934	20 518	52 452
- Gjeld			28 204
- Ingen latent skatt på merverdi		20 518	0
Selskapets substansverdi (verdijustert egenkapital)			24 248
Selskapets substansverdi	24 248		
Substansverdi pr. aksje (totalt 50 aksjer)	485		

Kommentarer:

Det er lagt inn merverdier for bygninger i henhold til takster. Posten aksjer er også korrigert noe opp i henhold til virkelig verdi. For driftsmidler og løsøre for øvrig, korrigeres ikke verdiene. Det er ingen pensjonsforpliktelser for selskapet.

5. Hovedkonklusjon / simulering og verdsettelse (alle tall i 1 000 kr)

En verdsettelse av Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS viser følgende verdier

Avkastningsverdi:	14 645
Substansverdi:	24 248

Beregningene viser at det er en viss avstand mellom selskapets avkastnings- og substansverdi. Dette viser at det er svak avkastning på de verdier som selskapet forvalter.

Verdifastsettelse

Ut fra en helhetsvurdering der substansverdien tillegges all vekt verdsettes Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS til:

ca. Kr	24 248
Aksjenes verdi blir da: Kr	485

Kommentarer og valg av metode for vurderingen:

Det er særlige utfordringer knyttet til prising av ikke børsnoterte selskaper og deres eiendeler. Utgangspunktet er ordinære verdiberegninger av avkastningsverdi og verdjustert egenkapital. Dette er det bedriftsøkonomiske verdigrunnlaget. I det lange løp er det kun nåverdien av fremtidig netto kontantstrøm diskontert med et avkastningskrav, som tar hensyn til de forretningsmessige og finansielle risikofaktorene, som da gir uttrykk for en bedriftsøkonomisk verdi.

Verdifastsettelse av Maks Meland Arbeids- og Kompetansesenter AS

Ut fra en helhetsvurdering der substansverdien er tillagt all vekt, valgt med en risikorente på 12 %, vil en totalverdi for selskapet ligge i korridoren:

Kr 23 000 til kr 25 000

Ålesund, 8. februar 2016

Lidvar Sunde

LISU Consult AS

Meland Arbeidssenter AS
att. Bjørn-Arild Herfindal
Havneveien 15
5918 FREKHAUG

Vår ref.: 40345/SIM

ISDALSTØ, 04.12.2015

MEKLARTAKST – Havnevegen 11, gnr. 23, bnr. 499, snr. 4 i Meland kommune.

På bakgrunn av lokalkjennskap til området, førevist dokumentasjon samt øvrige oppgjevne opplysninger, har me kome fram til fylgjande vurdering av eigedomen:

Eigedomen til vurdering består av 3 stk. 2-roms seksjonsleil. og 1 stk. 3-roms seksjonsleil. Leilegheitene har funksjonell planløsning og normal standard på overflater og utstyr. Det er lagt inn sentralvarme og separat ventilasjon. Bustadane ligg i 3. et. og har tilkomst med svalgang via trapp og heis. Eigedomen ligg i Frekhaug senter, med kort gangavstand til alle fasilitetar.

Byggjeår: 2007


Tomt: 1111 m², felles sjølveigande.

Ut frå dette meiner me at verdien på 2-roms leilegheitene er kr. 1.950.000,- og verdien på 3-roms leilegheita er kr. 2.350.000,- i dagens marknad.

Vurderinga er gjeve etter beste skjønn og overtyding, med bakgrunn i førevist dokumentasjon og eigar sine opplysningar om tilstanden på bustadane. Me gjer merksam på at pantattest og opplysningar om plantilhøva i området ikkje er gjennomgått, og eventuelle atterhald som måtte følgje av dette er ikkje teke med i vurderinga. Me gjer og merksam på at oppgjevne areal ikkje er kontrollmålt. For ordens skuld vil vi påpeike at meklartaksten ikkje kan brukast kommersielt.

Me takkar for forespurnaden, og står meir enn gjerne til disposisjon dersom De skal selje eigedomen og verte kunde hjå oss.

Venleg helsing
Eiendomsmegler Vest AS



Sondre Ivan Myhr
Meklar MNEF

MEKLARTAKST

Kjære kunde

Bergen, 14.12.2015

KVA ER EIN MEKLARTAKST?

Eiendomsmegler Vest kan tilby meklartakst til sine kundar. Etter synfaring og vurdering av bustaden, vil vi gje skriftleg takst til oppdragsgjevaren. Taksten er basert på vår kunnskap om prisar på den type eigedom og beliggenheit det gjeld, ut frå eiga erfaring og data som er samla hjå Eiendomsmegler Vest. Som mangeårig aktør i marknaden har Eiendomsmegler Vest tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i vårt nærrområde.

For at taksten skal verte kvalitetssikra, vert denne gjennomgått av fleire meklarar hjå Eiendomsmegler Vest. Taksten er sjølv sagt kun ei rettleiing for marknaden. Likevel vil dei fleste kredittinstitusjonar akseptere meklartaksten frå Eiendomsmegler Vest fordi ein kan lite på at taksten gjer eit godt grunnlag for sin pantevurdering. I ettertid, når eigedomen er omsett vil ein få fasit på om taksten var korrekt.

Vår erfaring syner at svingningar mellom vår takst og reell salsverdi ligg innanfor eit avvik på ca +/- 5-10%.

Meklartakst er sjølv sagt i samband med inngåing av oppdraget til Eiendomsmegler Vest. Taksten er derfor gratis, viss denne inngår som ein del av den totale jobben Eiendomsmegler Vest påtek seg ved salsoppdraget

Venleg helsing
Eiendomsmegler Vest AS

Sverre Gjessing
Eiendomsmegler MNEF/adm. dir.
Sign.

Meland Arbeidssenter AS
att. Bjørn-Arild Herfindal
Havneveien 15
5918 FREKHAUG

Vår ref.: 40434/SIM

ISDALSTØ, 14.12.2015

MEKLARTAKST – Havneveien 23, gnr. 23, bnr. 409, snr 1-3 og 5 i Meland kommune.

På bakgrunn av lokalkjennskap til området, førevist dokumentasjon samt øvrige oppgjevne opplysninger, har me kome fram til fylgjande vurdering av eigedomen:

Eigedomen til vurdering består av 2 stk. 2-roms og 2 stk. 3-roms seksjonsleil. Leilegheitene har funksjonell planløsning og normal standard på overflater og utstyr. Bustadane ligg i 2. et. og har tilkomst med svalgang via trapp. Eigedomen ligg i Frekhaug Senter, med kort gangavstand til alle servicefasilitetar. Byggjeår: 1992
Tomt: 926 m², sjølveigande.

Ut frå dette meiner me at verdien på 2-roms leilegheitene er kr. 1.800.000,- og verdien på 3-roms leilegheitene er kr. 2.150.000,- i dagens marknad.

Vurderinga er gjeve etter beste skjønn og overtidding, med bakgrunn i synfaring og seljar sine opplysningar om tilstanden på bustaden. Me gjer merksam på at pantattest og opplysningar om plantilhøva i området ikkje er gjennomgått, og eventuelle atterhald som måtte følgje av dette er ikkje teke med i vurderinga. Me gjer og merksam på at oppgjevne areal ikkje er kontrollmålt. For ordens skuld vil vi påpeike at meklartaksten ikkje kan brukast kommersielt.

Me takkar for forespurnaden, og står meir enn gjerne til disposisjon dersom De skal selje eigedomen og verte kunde hjå oss.

Venleg helsing
Eiendomsmegler Vest AS



Sondre Ivan Myhr
Meklar MNEF

MEKLARTAKST

Kjære kunde

Bergen, 04.12.2015

KVA ER EIN MEKLARTAKST?

Eiendomsmegler Vest kan tilby meklartakst til sine kundar. Etter synfaring og vurdering av bustaden, vil vi gje skriftleg takst til oppdragsgjevaren. Taksten er basert på vår kunnskap om prisar på den type eigedom og beliggenheit det gjeld, ut frå eiga erfaring og data som er samla hjå Eiendomsmegler Vest. Som mangeårig aktør i marknaden har Eiendomsmegler Vest tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i vårt nærrområde.

For at taksten skal verte kvalitetssikra, vert denne gjennomgått av fleire meklarar hjå Eiendomsmegler Vest. Taksten er sjølv sagt kun ei rettleiing for marknaden. Likevel vil dei fleste kredittinstitusjonar akseptere meklartaksten frå Eiendomsmegler Vest fordi ein kan lite på at taksten gjer eit godt grunnlag for sin pantevurdering. I ettertid, når eigedomen er omsett vil ein få fasit på om taksten var korrekt.

Vår erfaring syner at svingningar mellom vår takst og reell salsverdi ligg innanfor eit avvik på ca +/- 5-10%.

Meklartakst er sjølv sagt i samband med inngåing av oppdraget til Eiendomsmegler Vest. Taksten er derfor gratis, viss denne inngår som ein del av den totale jobben Eiendomsmegler Vest påtek seg ved salsoppdraget

Venleg helsing
Eiendomsmegler Vest AS

Sverre Gjessing
Eiendomsmegler MNEF/adm. dir.
Sign.