

Modalen Næringsbygg AS

Vurdering av driftsform 2021



Utført av Industriutvikling Vest AS høsten 2021
på oppdrag for Modalen kommune



Børge Brundtland
Tlf: 41163908



Tore Andre Sines
Tlf: 91575450

1. Bakgrunn og hovedkonklusjon

Bakgrunnen for redegjørelsen er at kommunestyret i Modalen kommune ønsket en gjennomgang av Modalen Næringsbygg AS (MNB) for å se muligheter og potensiale i årene som kommer.

Mandat fra kommunestyrevedtak 17.06.21

«Kommunestyret ber administrasjonen, i samarbeid med ordfører, innhente kompetanse til en gjennomgang av Modalen Næringsbygg og markedet selskapet skal operere i, samt kartlegge potensiale, med mål om å finne rett driftsform for selskapet. Arbeidet skal være gjennomført innen 31.12.2021 og vert finansiert av midlar frå Næringsfondet. Kommunestyret skal haldast orientert undervegs.»

Prosess

Det er gjennomført individuelle samtaler med følgende aktører:

Styreleder i Modalen Næringsbygg	Ordfører
Uni Micro AS (leietaker)	Rådmann og ass. rådmann
Mobryggen Drift AS (leietaker)	Teknisk sjef i Modalen kommune
Coop Modalen (leietaker)	

Modalen kommune (MK) ved ordfører, rådmann og delvis assisterende rådmann har vært oppdragsgiver og har blitt løpende orientert om fremdriften i prosjektet, men uten å ha tatt del i Industriutvikling Vest sine vurderinger og anbefalinger.

Vi har lagt til grunn relevante dokumenter for våre vurderinger. Det gjelder Eierskapsmelding, styredokumenter og -referater mv. fra Modalen Næringsbygg.

Redegjørelsen er utarbeidet av senior forretningsutvikler Tore André Sines og daglig leder Børge Brundtland i Industriutvikling Vest. Industriutvikling Vest er et innovasjonsselskap som har som formål å bidra til nyskaping og vekst i hele Nordhordlandsregionen.

Hovedkonklusjon

På bakgrunn av det arbeidet vi har utført og den innsikt vi har til Modalen Næringsbygg, er vår oppfordring å vurdere utvikling av selskapet med overføring av verdier til Modalen kommune.

2. Modalen Næringsbygg AS

Om selskapet

Modalen Næringsbygg AS ble etablert i 1996 for å drive utleie og ivareta bygningsmassen av sentrumsbyggene på Mo. Modalen næringsbygg har i dag en aksjekapital på NOK 6 842 000.

MNB eies av Modalen kommune(93,6%) og Eviny AS(6,4%).

Vedtøktsfesta formål:

«Næringsverksemd basert på oppføring og utleige av bygg og anlegg, samt annan liknande aktivitet»

MNB eier 4,1 % av IModalen AS hvor formålet er «salg og utvikling av tjenester og produkter innen reiselivs- og besøksnæringen, samt andre tjenester som naturlig hører sammen med dette». Selskapet har 27 andre aksjonærer, i hovedsak privatpersoner. Selskapet ble stiftet i 2018 og har så langt hatt årlige driftsinntekter på om lag 200.000, -.

Eiendommer

Selskapet har følgende eiendommer med årlige leieinntekter (2020)

Mo 8/10	Mo 6	Mo 4	Modalen 1391	Sum
Mobryggja	Butikk/servicebygg	Helsebygg	Uni Micro	
576 700	334 000	569 800	92 200	1 572 700

Vi har ikke fått opplyst den regnskapsmessige verdien på hver av byggene. Det forutsettes at regnskapsmessig verdi av hvert bygg minimum utgjør forventet omsetningsverdi. Forholdet er ikke dokumentert.

Regnskapsmessige nøkkeltall i perioden 2015 - 2020

Modalen Næringsbygg AS - nøkkeltall regnskap 2015 - 2020 (tall i 1000)						
	2015	2016*	2017	2018	2019	2020
Driftsinntekter	1 391	3 078	1 491	1 330	1 341	1 607
Driftsresultat	6	158	70	-134	-252	227
Ordinært resultat	- 78	3	- 91	-293	-436	107
Tomter, bygg m.m	12 489	15 901	15 255	14 610	13 964	13 319
Egenkapital	6 502	6 505	6 413	6 120	6 684	6 792
Langsiktig gjeld	6 409	10 566	9 616	8 857	8 088	7 306

*Av oppstillingen har vi at det ble utført en oppgradering av bygningsmassen i 2016. Arbeidet hadde en budsjetttramme på NOK 6 647 000 som ble finansiert med NOK 1,6. mill. fra næringsfondet, samt økt låneopptak bank og aksjonær (Modalen kommune).

Noen generelle trekk vi ser av regnskapsoppstillingen ovenfor;

- Styrehonorar normalt +/- NOK 50 - 60.000 årlig.
- Alminnelige driftskostnader +/- NOK 500.000 årlig. Driftskostnadene synes ikke å ha økt i samsvar med reduksjon lønnskostnad. (Selskapet hadde tidligere person i 20% stilling).
- Selskapet har ikke vært i skatteposisjon.
- Langsiktig gjeld pr. 31.12.20 fordeler seg slik:

Gjeld til kredittinstitusjoner	2 429
<u>Gjeld til aksjonær(MK)</u>	<u>4 877</u>
Sum	7 306

Hovedinntrykk etter regnskapsmessig gjennomgang

- 1) Investeringen på NOK 6,6 mill. i 2016 medførte ikke økte leieinntekter i ettertid. I beste fall vil investeringen gi avkastning i form av fremtidig gevinst ved eventuell realisering av eiendommen.
- 2) Selskapet har hatt et samlet regnskapsmessig underskudd på NOK 788.000 i perioden. Tilnærmet stabil egenkapital i perioden da Modalen kommune utvidet aksjekapitalen i 2019 med NOK 1. mill. for å dekke opp underskuddene.
- 3) Selskapet har pr. 31.12.20 nærmest ingen betalingsmidler for å møte eventuelle uforutsette utgifter eller nye oppgraderinger.
- 4) Det foreligger en Intensjonsavtale mellom MK og MNB. Gjennom avtalen stiller MK annen eiendom til disposisjon for eiendomsselskapet samtidig som MK tar en del kostnader. MNB henter inn inntekter på MK sine eiendommer uten at det overføres vederlag til MK. En slik løsning er å betrakte som ytterligere subsidiering fra MK sin side til MNB uten at omfanget er kartlagt detaljert.

Eierskapsmeldingen

Det foreligger en Eierskapsmelding fra mai 2019 hvor hovedformålet er å tydeliggjøre eierstrategier for selskap kommunen har eierinteresser i. Fra dokumentet har vi følgende:

«Selskap kommunen har eigarskap i skal driftast etter forretningsprinsipp, men vere medvite det lokale samfunnsansvaret som ligg på verksemda. Selskapet skal vere ein utøvande reiskap og stabilt element for gjennomføring av den kommunale utviklinga til det verksemdsområdet selskapet representerer. Gjennom å opparbeide Kompetanse innafør føremålsområdet skal selskapet kunne utvikle nye tenester og løysingar som styrker Modalen kommune».

Fra Eierskapsmeldingen hvor eierstrategi i Modalen Næringssselskap er spesifikk omtalt: (utdrag)

«Eigarskapen er forankra i føremålet om å drive næringsverksemd basert på oppføring og utleige av bygg og anlegg, samt annan liknande aktivitet. Selskapet skal ha kompetanse, strategiar og planar for utvikling av føremålsområdet. Det skal vere ei klar målsetting å systematisk sikre og utvikle lokalt næringsliv sine behov innanfor Modalen kommune. I tillegg skal selskapet innanfor føremålsområdet søkje å vere innovativt og finne nye utviklingsområder som styrkjer føresetnadane for etablering og tilrettelegging for lokalt næringsliv. Selskapet skal gjennom si verksemd bidra til å sikre og utvikle arbeidsplassar i kommunen. Dette føreset ei aktiv tilnærming»

Uten at vi har gått grundig inn og vurdert samspillet mellom kommunen og styret i MNB, synes det for oss som at de formelle møteplasser og dialoger som skal etableres i samsvar med Eierskapsmeldingen er etablert.

Det er likevel vanskelig for oss å se at MNB har tydelig kompetanse, strategier og planer for utvikling av lokalt næringsliv, samt at selskapet har gjennomført nyskapende tiltak av et visst omfang de senere år. Det kan være at markedsituasjonen har vært vanskelig de siste årene som årsak til lite nyskapende aktiviteter i regi av selskapet.

3. Betragtninger om fremtiden for Modalen Næringsbygg AS

- 1) Selskapet har svært begrenset med betalingsmidler for eventuelle uforutsette kostnader eller nødvendige oppgraderinger som kan oppstå. Ytterligere tilskudd fra kommunen eller alminnelig låneopptak synes å være påkrevd i en slik situasjon.
- 2) Selskapet vil trolig miste en del leieinntekter de kommende årene. I 2020 og 2021 har MK vært en viktig leietaker i byggeperioden for nytt administrasjonsbygg til kommunen. Videre ventes det at leieinntektene fra Uni Micro bygget bortfaller.
- 3) Vi er ikke kjent med hvilke konkrete planer styret i MNB har for å sikre fremtidige leieinntekter for bygningsmassen.
- 4) Våre undersøkelser viser at nåværende leieavtale knytt til Uni Micro-bygget på Øvre Helland går ut i 2022. Etter den tid vil MNB måtte hente inn nye leietakere for å sikre fremtidig inntjening slik vi leser avtalen. Det er underveis i arbeidet vårt kommet signaler om at avtalen er uklar, eller det er inngått muntlig tilleggsavtale, om hvem som reelt vil være eier av bygget når leieavtalen avsluttes. Dette er et forhold som må avklares mellom partene da det vil ha vesentlig betydning for både eiendomsmassen og leieinntekter til MNB i fremtiden.
- 5) Det kommer tydelig frem i flere styrereferat fra MNB at styret i MNB ønsker å ha en mer aktiv rolle som aktør for «næringsvirksomhet, utleie av eiendom og utvikling av næringsliv i Modalen.» Hva som er årsaken til at det ønskede aktivitetsnivået ikke synes å være gjeldende i praksis skyldes trolig flere årsaker.

Forvaltning av eiendomsmassen til MNB

Et grunnleggende spørsmål som bør drøftes, uavhengig av organisering, er forvaltning av eiendomsmassen i Modalen kommune og da spesielt «indrefiletten» langs sjølinjen i Mo.

I kommunen er det begrenset med næringsareal og bygningsmasse sentralt på Mo. Etter vår mening bør det derfor stilles høye krav og forventninger til hvordan areal og bygninger brukes. Det er naturlig å tenke seg flest mulig arbeidsplasser der, best mulig bomiljø og relevante og trivelige aktivitetstilbud. Trolig vil en kombinasjon av disse faktorene være viktig og riktig.

Dersom en skal sikre slik måloppnåelse, vil det trolig ha noe å bety hvem som har «kontroll» med eiendommer og bruken av disse. Til syvende og sist vil alltid kommunen ha innflytelse, gjennom Kommuneplaner (samfunnsdelen), reguleringsplaner og bygge- og bruksløyver etc. Da blir det mer et spørsmål om hva som er virkemiddelet for å oppnå fastsatte mål og strategier.

I et større perspektiv vil det kunne dreie seg om hvor sterk innflytelse offentlig forvaltning skal ha eller om det offentlige primært skal være en tilrettelegger for private nærings- og eiendomsutviklere. Vi tror at markedskreftene i Modalen kommune er annerledes enn i langt større kommuner med et større mangfold av næringsliv og flere bo – og arbeidsregioner innen samme kommune. Vi tror derfor at kommunen vil måtte ha en sentral og betydelig rolle som initiativtaker og tilrettelegger for det man ønsker å oppnå i kommunen. Det gjelder så vel sentrumsnært som i øvrige deler av kommunen.

I mange sammenhenger, både i form av referat fra styremøter i MNB og i samtaler med ulike aktører, får vi en klar forståelse av at «forholdet må drøftes med Modalen kommune» eller «det må skje i samarbeid med Modalen kommune». Gjennomgående synes det å være gjensidig nær sammenheng mellom kommunen og MNB. Trolig tettere enn mellom andre kommuner og deres egne tomte- og næringssselskaper.

De her nevnte momenter er et bakteppe for oss når vi vurderer ulike organiseringer av MNB og forvaltningen av eiendomsmassen nedenfor.

4. Mulig fremtidig organisering av Modalen Næringsbygg

Innledningsvis gjør vi oppmerksom på at Eviny AS eier 6,4% mens Modalen kommune eier de resterende aksjene i MNB. Selv om minoritetseieren formelt ikke har noen innflytelse på beslutningene, er det generalforsamlingen som helhet som avgjør eventuelle saker fremlagt for generalforsamlingen.

Det som kan være mer nærliggende å ta stilling til, er om ikke Modalen kommune bør tilstrebe å bli eneeier i selskapet slik eierforholdet er. Det er lite trolig at Eviny legger til grunn sterke strategiske hensyn for eierskapet når aksjeposten er svært begrenset. Selskapet gikk ikke inn med mer kapital ved siste kapitalutvidelse. Selskapet valgte heller en aksjeeierjustering (nedsalg) fremfor kapitalinnskudd, noe som signaliserer hvordan Eviny ser på aksjeposten sin.

Alternative modeller for fremtidig organisering;

- 1) MNB drives videre som eget selskap
- 2) MNB avvikles og eiendomsmassen overføres til Modalen kommune eller selges

1. MNB drives videre som eget selskap

Det er ikke uvanlig at kommuner har egne tomte- eller næringssselskap. I lys av det er MNB en helt vanlig organisering slik kommunen har anledning til å innrette sin virksomhet.

Hovedprinsippet for eiendomsdrift er normalt at virksomheten utøves etter forretningsmessige prinsipper. I det ligger det at det tydelig fremstår et formål med virksomheten og at den normalt har en inntjening over tid som minimum er selvfinansierende.

Bakgrunnen for opprettelse av selskapet var oppføring og utleie av bygg og anlegg, samt annen liknende aktivitet. Det er trolig en allmenn omfatning at selskapet hadde en viktig funksjon ved etablering av det sentrale næringsområdet i sjøkanten i Mo, samt bidro til aktivitet på Øvre Helland. Sett i den sammenheng har selskapet bidratt til viktig næringsutvikling og attraktivitet i kommunen. Det er kanskje noe mer utydelig hvilken rolle og funksjon selskapet har hatt siden det arbeidet ble ferdigstilt.

Selskapet har to betydelige utfordringer, slik vi ser det, dersom MNB skal drives videre som eget selskap etter vanlige forretningsmessige prinsipper;

- Omsetning/inntjening er for lav
- Eiendomsporteføljen må økes betydelig, eventuelt andre oppgaver må tilføres selskapet

Inntjeningen over tid for MNB har vist seg å være negativ, noe som trolig også forsterkes de kommende årene da vi ikke ser tydelige planer som tilsier økt inntjening.

Eiendomsporteføljen er for liten til å få tilfredsstillende inntjening og en rasjonell drift. Utleieaktører har visse krav å oppfylle overfor leietakere. Til det trengs det nødvendige ressurser. Selskapet hadde tidligere en 20% stilling, men den er avvirket. Selv i en slik situasjon viser forretningsdriften negativt resultat og oppfølging av utleieporteføljen gjøres av styreleder/styremedlemmer eller i form av innkjøpte tjenester.

Dersom MNB skal drives videre er selskapet helt avhengig å få etablert et forretningskonsept som er selvfinansierende. Volumet på utleieenheter må økes betydelig for økt inntjening da det neppe er særlig mer å hente i inntekter fra dagens eiendomsmasse.

Skal en komme i en tilfredsstillende økonomisk situasjon, må det utarbeides et helt konkret konsept som over tid kan vise seg å bli økonomisk levedyktig. I dag er det stort sett utleie selskapet driver med, mens det også er anledning etter vedtektene å drive «oppføring av bygg og anlegg, samt annen liknende aktivitet». I et nytt konsept må det stilles tydelige krav til inntjening og det må legges en (forpliktende) strategi for å komme dit. Om det er realistisk med de markedsmuligheter som finnes i Modalen er usikkert.

Dersom man ønsker å komme i en posisjon hvor selskapet er økonomisk levedyktig, krever det trolig at flere kommunale bygg må inn i MNB, la MNB være prosjektleder ved oppføring av næringsbygg og boligbygg, la MNB utøve rollen som et kommunalt næringsutviklingssselskap i form av «næringsssjef» osv. Gitt de markedsmulighetene som finnes i Modalen, vil en slik løsning i beste fall være realistisk ved å flytte over oppgaver og ressurser fra Modalen kommune til MNB uten at det trolig skapes noen merverdier for kommunen. Normalt vil det ofte være nødvendig å ha minst en fulltidsstilling skal det bli kontinuitet og ressurser for å utøve en virksomhet tilfredsstillende. Selv med en stilling er mange selskaper sårbare i driften. Etter vår mening er ikke MNB i nærheten, selv om selskapet oppnådde en fulltidsstilling, av å komme i en posisjon hvor virksomheten utøves etter forretningsmessige prinsipper. I tilfeller hvor betydelige oppgaver ble overført til MNB ville kommunen svekkes ressursmessig og trolig risikoen med driften av MNB bli enda mer sårbar enn slik det er i dag. I tillegg skaper man enda et administrativt ledd i utøvelsen av oppgavene.

For oss virker det som samspillet mellom kommunen og MNB lider under mangelen på en tydelig strategi. Dersom kommunen ville satset på et sterkere kommunalt eiendomsforetak, hadde trolig mer av eiendomsporteføljen blitt lagt

der. F.eks. «Brannstajonsbygget», Bryggjeslottet, det nye kommunehuset og eventuelt andre bygg eller prosjekter, f.eks. boligbygging. Vi tror absolutt at MNB hadde et viktig formål ved stiftelsen hvor hovedoppgave var å bygge et attraktivt Mo sentrum. Det formålet synes å være oppfylt på en god måte, men at det senere har vist seg vanskelig å etablere en varig og god driftsform for selskapet.

Vi tror derfor, at skal selskapet drives videre, må det utarbeides et økonomisk bærekraftig forretningskonsept med klare resultatmål, utarbeide en strategi som skal følges opp fortløpende og at alle parter har et sterkt fokus for å få det til. Det er ikke gitt at dette er realistisk selv med slike forutsetninger.

2. MNB avvikles og eiendomsmassen overføres til Modalen kommune eller selges

Historien har vist at MNB, slik selskapet har vært drevet de siste årene, har vært avhengig av driftstilskudd fra Modalen kommune. Videre har selskapet blitt tilført betydelige likvider i form av lån for å gjennomføre nødvendige oppgraderinger av eiendomsmassen. Utover det har det vært en form for kryss subsidiering av tjenester levert fra kommunen.

Vi vurderer dette som et sterkt økonomisk avhengighetsforhold til Modalen kommune. Spørsmålet da er om det er ønskelig og hensiktsmessig å ha en slik løsning, da selskapet i begrenset grad står på egne ben. Da har man i utgangspunktet to løsninger; enten å «gire» opp aktiviteten om mulig slik det er omtalt under forrige punkt eller man samler eiendomsmassen og driften i kommunal regi.

Vi har tidligere nevnt, se Eierskapsmeldingen, at vi har hatt vansker med å se hva selskapet har bidratt til av utvikling og nyskaping i kommunen de siste årene. Det sentrale spørsmålet vil være om kommunen selv kan ivareta oppgavene til selskapet. Det er et tema som må kartlegges nærmere. Vi har ingen indikasjoner på at det ikke vil la seg gjøre.

Kommunen har egen driftsavdeling knyttet til kommunale bygg, den har administrativ enhet for regnskapsførsel og fakturering m.m. Det som trolig har vært noe utfordrende for begge parter, at både kommunen og MNB driver med de samme oppgavene, kan også gjøre det lettere å samle driften i én organisasjon.

I MNB har det vært tydelig hvordan økonomien knytt til forvaltningen av eiendomsmassen har vært. Det har også gjort det mer oversiktlig hvordan kommunale driftstilskudd og lån har vært ytt til MNB. Det at avhengighetsforholdet har vært så sterkt, er også et argument for å samle driften under kommunal drift. Selv ved en ny organisering vil det måtte brukes kommunale midler om ikke forretningsdriften styrkes.

Det er såpass små forhold i kommunen at kommunen vil som nevnt tidligere uansett være tett på alt hva som skjer av næringsutvikling, profilering og markedsføring og drift av et kommunalt eiendomsselskap. Da synes det som noe kunstig med to ulike organisasjoner til å utføre oppgaver som er så sterkt knyttet til begge organisasjonene.

Vi har ikke sett grundig på hvilke utfordringer det kan være å eventuelt overføre eiendomsmassen til kommunen fra MNB. Trolig blir det dokumentavgift ved overføringen og det kan bli skattemessig realisasjon av eiendomsmassen. Alle slike forhold må avklares nærmere før eventuelle vedtak gjøres.

Til sist vil vi opplyse om at et alternativ kan være å selge ut eiendoms-massen på det åpne markedet, helt eller delvis. Når vi ser hvor tett sammenheng det er mellom rollen som kommunal tilrettelegger og drift av eiendomsmassen i «indrefiletten» av kommunen, vil det trolig være best at kommunen har hånd om eiendomsmassen for å sikre kontinuitet og forutsigbarhet for videre utvikling.

5. Avslutning og anbefaling

På bakgrunn av det arbeidet vi har utført og den innsikt vi har til Modalen Næringsbygg, er vår oppfordring å vurdere utvikling av selskapet med overføring av verdier til Modalen kommune.

Det kan være at nærmere undersøkelser viser at andre hensyn gjør seg gjeldende, f.eks. transaksjonskostnader med gjennomføringen. Det er flere forhold som bør avklares ytterligere i en slik prosess og vi foreslår følgende handlingsplan før eventuell omorganisering av MNB blir vedtatt;

- 1) Avklare eiendomsrett og forhold knytt til fremtidig utleie og drift av Uni Micro-bygget på Øvre Helland.
- 2) Avklare Eviny AS sin eierpost i Modalen Næringsbygg AS.
- 3) Få klarhet i hvilke regnskapsmessige/skattemessige og markedsmessige verdier eiendomsmassen til MNB representerer. Deretter få utredet økonomiske konsekvenser og eventuelt ulike modeller for å overføre eiendomsmassen til kommunen.
- 4) Undersøke nærmere med Modalen kommune hvilke økonomiske konsekvenser det vil ha dersom eiendomsmassen tas inn i den kommunale driften.
- 5) Andre forhold som kan tenkes å påvirke en beslutning om omorganisering.