



Modalen næringsbygg AS
v/Styreleder Harald Kjensli
Postboks 17
5729 Modalen
telefon: 94502681
epost: modalen.naeringsbygg@gmail.com

Modalen kommune
5729 Modalen

AKSJEKAPITALUTVIDELSE VED RETTET EMISJON I MODALEN NÆRINGSBYGG AS

Bakgrunn

Modalen næringsbygg AS (MNB) ble etablert i 1996 for å drive utleie og ivareta bygningsmassen av sentrumsbyggene å Mo. Modalen næringsbygg har idag en aksjekapital på kr. 6.450.000. MNB er et AS som eies av Modalen kommune (92,69%) og BKK AS (7,31%).

Bygningsmasse og behov for investeringer

Bygningsmassen på Mo består av 3 bygg. Helsebygget (Bygg C) og Handelsbygget (Bygg B) ble bygget som nybygg i 1996, som del av en utbyggingsplan for Mo sentrum. Krobygget (Bygg A) ble opprinnelig bygget som butikk for Modalen handelslag og er fra 1898. I tillegg eier MNB tilbygget/kontorbygget til Uni Micro på Øvre-Helland. Ved forrige skifte av leietagere i 2009 ble det gjort en del utbedringer bl.a med utvidelse av ny restaurantdel. I 2015-2016 ble det gjennomført en større oppussing som omfattet fornyelse av alle leiligheter i B og C-bygg. I tillegg ble det klargjort for utleiekontor som har vært leid ut til BKK og Modalen kommune.

Nå når nye leietagere har overtatt er det oppdaget en del vedlikeholdsbehov og det er ønskelig å gjøre noen investeringer. I tillegg har MNB vært gjennom en periode uten leieinntekter i tillegg har BKK avsluttet leieavtalen på kontor. Dette betyr at MNB p.t har en svak likviditet.

Økningen i likviditet er foreslått gjennomført gjennom en rettet emisjon, der dagens eiere går inn med en aksjekapital foreslås det å øke aksjekapitalen med kr. 3.336.000 fordelt på 3336 aksjer a kr. 1000,-

Nye leietagere/nye behov

Denne høsten ble nye leietagere rekruttert. Vi har nå fått på plass gode og seriøse leietagere som har langsiktige planer for Mobryggja og Modalen. Prosessen med å finne disse har pågått gjennom høsten og det ble leid inn et rekrutteringsbyrå. Den siste tiden har vi sammen med nye leietagere hatt en grundig gjennomgang av bygningsmassen og vedlikeholdsbehov her. Det er funnet en del forhold som må/bør utbedres. Disse forholdene har ikke vært mulig å oppdage før nå.



En beskrivelse av det vi ser som nødvendig vedlikehold og investeringer er som følger:

1.Kjølerom

Dette rommet står på utsiden av bygget mot stranden og har fuktskader. Det er pr idag ikke bruknes til kjølerom. Rommet bærer tydelig preg av dette. Det må renoveres og klargjøres for et mer moderne kjølerom. Samtidig lages det en innvendig dør som gjør det mulig å nå rommet fra kontor.

Budsjettpris: kr. 100.000

2.Overgang fra gass til elektrisk-nytt kjøkkenutstyr

Kjøkkenkomfyrene går på gass. Dette var vanlig i 1996 og har fungert greit siden. I dag er det vanlig med elektriske ovner. Disse er mer driftstabile og krever mindre vedlikehold enn gassbåren oppvarming. Ved oppgradering til elektrisk må det være basert på 400V utstyr.

Budsjettpris: 150.000

3.Tilrettelegging av strøm:

Kurser, transformatorer etc. + elektrikerarbeid

Budsjettpris: 30.000

4.Oppgradering av resten av kjøkken utstyr

Det meste av kjøkkenutstyret er fra 1996 og noe av dette trenger utskifting. I samband med utskifting av komfyrer og ovner til elektrisk er det derfor ønskelig å foreta utskifting av resten av kjøkkenutstyret.

Budsjettpris: 190.000

5.Brannvarsling og Sprinkelanlegg

Det er vært behov for vedlikehold, feilretting og utskifting av sensorer på sprinkelanlegg på A-bygget (Krobygget) I tillegg må det gjøre utskifting av varslere m.m på B og C-bygg.

Budsjettpris: 80.000

6.Senger:

Disse ble ikke skiftet ved forrige oppussing og er 10-20 år gamle og slitte.

Budsjettpris: 90.000

7.Andre behov:

Utskifting og komplettering av møbler, nøkler, TV og diverse utstyr

Budsjettpris: 150.000



8. Ekstra kostnader ifm rekruttering og ansettelse.

Innleie av rekrutteringsfirma, annonsering og annet ekstraarbeid for styret
Er gjennomført og regnskapsført i 2018. pris 210.000

9. Andre utgifter.

Strømutgifter for 3 mnd 60.000.

10. Oppussing av resterende leiligheter.

6 av leilighetene i krobygget ble ikke pusset opp i 2015-2016. For å få samme standarden på disse som de andre leilighetene vil det være behov for å gjøre utbedring/oppussing av disse. Basert på tidligere prisestimat og justert ift prisøkning er kostnad anslått til 2 mill.

Oppsummert

Beskrivelse	Kostnad
1. Kjølerom	100 000 kr
2. Overgang fra gass til elektrisk-nytt kjøkkenutstyr	150 000 kr
3. Tilrettelegging av strøm:	30 000 kr
4. Oppgradering av resten av kjøkken utstyr	190 000 kr
5. Brannvarsling og Sprinkelanlegg	80 000 kr
6. Senger	90 000 kr
7. Diverse	150 000 kr
8. Ekstra kostnader ifm rekruttering og ansettelse, påløpt	210 000 kr
9. Andre utgifter påløpt	60 000 kr
10. Oppussing av resterende leiligheter.	2 000 000 kr
SUM	3 060 000 kr
Uforutsett 10%	306 000 kr
SUM, kapitalbehov	3 366 000 kr

Modalen, 4. februar 2019.

Med vennlig hilsen

Harald Kjensli
-Styreleder-
Modalen næringsbygg AS