

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Gaute Ivar Krogfjord

Saksnr	Utvalg	Møtedato
11/41	Formannskapet - Ørland kommune	11.08.2011
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Salg av aksjer i Siva Ørland Eiendom AS

Vedlegg:

- 1 Siva Ørland Eiendom AS - aksjekjøpavtale
- 2 Siva Ørland Eiendom AS - beregning av verdi på aksjer
- 3 Siva Ørland Eiendom AS - beregnet verdi på eiendommen

Sakens bakgrunn og innhold

Siva Ørland Eiendom AS eier et utleiebygg (gnr. 74, bnr 331 i Ørland kommune) som leies ut til Grøntvedt Pelagic AS. Leieavtalen opphører 01.11.2014, og leietaker har ytret et ønske om å erverve selskapet/eiendommen senest innen utløpet av leieavtalen.

Styret i Siva Ørland Eiendom AS har fremforhandlet et forslag til avtale om salg av eiendommen som ligger vedlagt saken. Dato for overdragelse er satt til 01.09.2011

Egenkapital i Siva Ørland Eiendom AS:

Aksjekapitalen er på kr 8.000.000,- med pålydende på kr 1.000,- pr aksje.

Aksjonærer:

Siva Eiendom Holding AS	5 000 aksjer	62,50 %
Ørland kommune	1 500 aksjer	18,75 %
Ørland sparebank	1 500 aksjer	18,75 %

Siva Ørland Eiendom AS hadde i 2010 en årlig leieinntekt på kr 1.208.408,- og selskapet hadde pr 31.12.10 en langsiktig gjeld på kr 3.070.262,-.

Kjøpesum

Partene er omforent om en salgsverdi på eiendommen på kr 12.144.000,-.

Det skal i tillegg tas hensyn til øvrige balanseposter på salgstidspunktet. Etter korrigerings for balanseposter pr 30.06.11 er verdien på selskapet satt til kr 11.987.000,-. Dette gir en salgspris på kr 1.498,375 pr aksje, og en salgspris på kr 2.247.562,- for Ørland kommune sine aksjer.

Endelig kjøpesum vil bli beregnet på bakgrunn av avtalt salgsverdi på eiendommen, korrigert for verdsettelse av balanseposter pr 31.08.11.

Oppgjør

Kjøpesummen gjøres opp i sin helhet gjennom at Selgerne gir Kjøper et lån. Lånet gis med tinglyst pant i eiendommen, og kjøper skal innfri lånet i sin helhet den 01.11.2014.

Det skal betales renter på lånet basert på 3 mnd Nibor tillagt 3 %. Selgerne gir SIVA Eiendom Holding AS ugjenkallelig fullmakt til å administrere låneforholdet, foreta innkreving, søke dekning og mottak av betaling på vegne av selgerne. Siva Eiendom Holding AS forplikter seg til å overføre til de øvrige Selgerne andel av løpende innbetalinger av renter og av lånebeløpet.

Administrasjonens vurdering

Siva Eiendom Holding AS og Ørland Sparebank er positive til et salg, og ønsker å selge sine andeler til Grøntvedt Pelagic AS i henhold til den fremforhandlede avtalen.

Grøntvedt Pelagic AS eier pr i dag areal som grenser inn mot Siva Ørland Eiendom AS sin eiendom, og selskapet ønsker gjennom dette kjøpet å videreutvikle sin eiendom på Uthaug. Siva Ørland Eiendom AS har gjennom oppføring av et utleiebygg bidratt i en oppstartsfase, men det er nå naturlig at leietaker overtar bygget og videreutvikler dette ut fra egne behov. Både Siva Eiendom Holding AS og Ørland Sparebank ønsker å selge sine aksjeposter, og rådmannen mener at det da vil være riktig at også Ørland kommune selger sin aksjepost samtidig.

Salget er forutsatt gjennomført gjennom at Selgerne gir Kjøper et lån på hele salgssummen frem til 01.11.2014, og at dette lånet sikres gjennom pant i eiendommen.

Rådmannens innstilling

1. Ørland kommune selger sine aksjer i Siva Ørland Eiendom AS til Grøntvedt Pelagic AS. Kjøpesummen fremgår av fremforhandlet aksjekjøpavtale - Siva Ørland Eiendom AS, og blir endelig beregnet på bakgrunn av balanseverdier pr 31.08.11.
2. Ørland Kommune gir Grøntvedt Pelagic AS et lån lik kjøpesummen. Lånet skal innfris i sin helhet den 01.11.2014. Det betales rente av lånet basert på tre måneder NIBOR tillagt 3 %. Siva Eiendom Holding AS får fullmakt til å administrere låneforholdet, foreta innkreving, søke dekning og motta betaling på vegne av Ørland kommune.
3. Rådmannen gis fullmakt til å signere endelig avtale og lånedokumenter i saken.