



Dato: 22.09.2011  
Arkivref: 2010/16

Saksbeh: Lillian Hessen  
Saksbeh. tlf: 77 02 30 04

Saksnr	Utvalg	Møtedato
96/11	Formannskapet	05.09.2011 UTSATT
107/11	Formannskapet	17.10.2011
68/11	Kommunestyret	20.12.2011

## **Kvæfjord Utleiebygg AS - innløsning av mindretallsaksjonær**

### **Ordførerens innstilling**

Kvæfjord kommunestyre viser til prosessen for innfusjonering av Kvæfjord Utleiebygg AS i Kvæfjord Eiendom AS, som grunnlag for enklere selskapsstrukturer innenfor den kommunale eiendomsforvaltning. Fusjon forutsetter at kommunen senest på fusjonstidspunktet eier alle aksjer i Kvæfjord Utleiebygg AS. Kommunestyret aksepterer derfor mindretallsaksjonærens prisforlangende med kr 9 500,- pr aksje det vil si i sum kr 161 500,-. Kjøp av aksjene i Kvæfjord Utleiebygg AS dekkes via investeringsbudsjettets kapittel 92000 *Aksjer og andeler* ved budsjettregulering nr K-11/11 slik som vist i vedlegg til saken.

### **Saksprotokoll i formannskapet - 05.09.2011:**

Administrasjonssjefen la fram et notat der han av eget tiltak fant seg å være inhabil i saksbehandlingen til formannskapet, jf forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav e og § 8 hvorefter han fratrådte formannskapets videre behandling av saken.

Ordføreren foreslo:

1. Formannskapet viser til notat:  
- Inhabilitet for administrasjonssjefen som ble lagt fram i møtet.
2. Saka utsettes.  
Det foretas ny drøfting med mindretallsaksjonær

### Votering:

- Ordførerens forslag enstemmig vedtatt.

### **Vedlegg:**

Utfylt budsjettreguleringsskjema nr K-11/11.

Saksframlegg til F-sak 96/11 Kvæfjord Utleiebygg AS - innløsning av mindretallsaksjonær

### **Dokumenter i saken:**

Kvæfjord kommune ordføreren 16.9.2011 10:12 Kvæfjord utleiebygg

## Saksopplysninger

Ordføreren har etter formannskapetets behandling av F-sak 96/11 drøftet den videre oppfølging med varaordføreren og deretter gjennomført et møte om innløsning av aksjer med mindretallsaksjonær Magnar Johansen den 21. september. Vurderinger og konklusjon etter dette møtet er ført i følgende notat til formannskapet:

Ordføreren har ut fra formannskapetets vedtak om å utsette behandlingen av sak 96/11 "Kvæfjord Utleiebygg AS – innløsning av mindretallsaksjonær" for å foreta nye drøftinger med mindretallsaksjonæren, gjennomført drøftinger med mindretallsaksjonær Magnar Johansen 21.09.2011, jfr inhabilitet for administrasjonssjefen og dermed også administrasjonen for øvrig.

Det foreligger så langt ordføreren ser det følgende veivalg i denne saken:

- Saken stilles i bero. Kvæfjord Utleiebygg AS videreføres som eget aksjeselskap og helt uavhengig av Kvæfjord Eiendom AS.
- Fusjonsprosessen videreføres ved at kommunen krever innløsning av mindretallsaksjonæren med verdisetting av aksjer etter skjønn. Etter aksjelovens regler bærer kommunen alle kostnader forbundet med slikt skjønn.
- Fusjonsprosessen videreføres ved at kommunen innløser mindretallsaksjonæren til en omforent kjøpesum.

En fjerde utvei kunne være at Kvæfjord Eiendom AS eventuelt går i direkte dialog med Kvæfjord Utleiebygg AS for å overta selskapet. Kvæfjord Eiendom AS har innhentet en juridisk vurdering av denne problemstillingen som konkluderer med at det er kommunen som reelt og formelt må erverve alle utestående aksjer i Kvæfjord Utleiebygg AS, med tanke på en videre forenklet fusjonsprosess med Kvæfjord Eiendom AS. Kommunen er den juridiske enhet som har eierforhold i begge berørte selskaper og skal besitte alle aksjer i det fusjonerte selskap, og er den som følgelig må agere i forhold til nødvendige erverv. Kvæfjord Eiendom AS kan i denne sammenheng ikke kjøpe og finansiere aksjer på vegne av eier. Det er derfor ikke gått noe videre med et slikt alternativ.

Mindretallsaksjonær Magnar Johansen har framsatt prisforlangende med kr 9.500,- pr aksje i sum kr 161.500,- og har vurdert dette ut fra ligningsverdi på bygget, at det ikke har vært betalt utbytte fra selskapet samt den verdi som ligger i eiendommen. Johansen finner etter drøftinger 21.09.2011 ikke noe grunnlag for å endre sitt prisforlangende.

Ordføreren er i tvil om et innløsningskrav fra kommunen med uavhengig skjønnsfastsettelse av pris vil falle økonomisk gunstig for kommunen. En slik innløsningsform vil også få preg av en tvangsmessig handling. I utgangspunktet bør partene søke å komme til enighet. Det tilrås derfor at formannskapet fremmer forslag om å godta mindretallsaksjonæren sitt prisforlangende, slik at kommunen kommer i posisjon som eier av alle aksjene i Kvæfjord Utleiebygg AS.

## Vurderinger

Innfusjonering av Kvæfjord Utleiebygg AS i Kvæfjord Eiendom AS er drøftet i flere eiermøter mellom kommunen og Kvæfjord Eiendom AS. Siktemålet med innløsning av mindretallsaksjonæren er deretter å gjennomføre en forenklet fusjonsprosess, når kommunen står som eier av alle aksjer i de to selskapene. Fusjon vil forenkle og rasjonalisere selskapsstrukturene, fjerne en del habilitetsproblematikk og åpne for å gå videre med utløsning av 13 andelshavere i Borkenes Servicebygg ANS.

Det er ikke uten videre gitt at prisfastsettning ved skjønn i vesentlig grad vil falle rimeligere for kommunen som hovedaksjonær i Kvæfjord Utleiebygg AS. Det tilrås derfor at mindretallsaksjonærens prisforlangende aksepteres, som grunnlag for å gå videre med saken.

Lillian Hessen  
ordfører



Dato: 11.07.2011  
Arkivref: 2010/16

Saksbeh: Birger Bjørnstad  
Saksbeh. tlf: 77 02 30 05

Saksnr	Utvalg	Møtedato
96/11	Formannskapet Kommunestyret	05.09.2011

## **Kvæfjord Utleiebygg AS - innløsning av mindretallsaksjonær**

### **Administrasjonssjefens innstilling**

Kvæfjord kommunestyre viser til den prosess som for tiden løper for innfusjonering av Kvæfjord Utleiebygg AS i Kvæfjord Eiendom AS, som grunnlag for enklere selskapsstrukturer innenfor den kommunale eiendomsforvaltning. Fusjon forutsetter at kommunen senest på fusjonstidspunktet eier alle aksjer i Kvæfjord Utleiebygg. Kommunestyret godtar derfor mindretallsaksjonærens prisforlangende med 9 500 kroner per aksje det vil si i sum 161 500 kroner. Kjøp av aksjene dekkes via investeringsbudsjettets kapittel 92000 *Aksjer og andeler* og ved slik budsjettregulering nr K-10/11 som vist i vedlegg til saken.

### **Vedlegg:**

Utfylt budsjettreguleringsskjema nr K-10/11

### **Dokumenter i saken:**

F-sak 2/11 Dialogmøte med Kvæfjord Eiendom AS  
F-sak 2/10 Dialogmøte med Kvæfjord Eiendom AS  
F-sak 25/09 Borkenes Servicebygg – ny kommunal leieavtale  
F-sak 1/09 Dialogmøte med Kvæfjord Eiendom AS  
F-sak 96/99 Kommunens engasjement i Kvæfjord Utleiebygg AS  
F-sak 72/98 Driftssituasjonen for Borkenes Servicebygg  
F-sak 122/97 Leiekontrakt for nye lokaler i Borkenes Servicebygg  
K-sak 40/11 Kvæfjord kommunes regnskap for 2010  
Kvæfjord kommune adm.sjefen 15.11.2010 Forslag til budsjett 2011 økonomiplan 2011-2014  
Magnar Johansen 29.6.2011 21:23 2010/16/u.off offentliglova § 23/overdragelse av aksjer i Kvæfjord Utl  
Kvæfjord kommune 16.6.2011 13:44 2010/16/u.off offentliglova § 23/overdragelse av aksjer i Kvæfjord  
Magnar Johansen 7.1.2011 11:28 2010/16/u.off offentliglova § 23/overdragelse av aksjer i Kvæfjord Utle  
Kvæfjord kommune 7.1.2011 10:31 2010/16/u.off offentliglova § 23/overdragelse av aksjer i Kvæfjord U  
Magnar Johansen 13.12.2010 22:50 2010/16/overdragelse av aksjer i Kvæfjord Utleiebygg til Kvæfjord k  
Kvæfjord kommune 30.11.2010 Overdragelse av aksjer i Kvæfjord Utleiebygg til Kvæfjord kommune  
Kvæfjord kommune 2.11.2010 10:37 2010/16/overdragelse av aksjer i Kvæfjord Utleiebygg til Kvæfjord  
Kvæfjord Eiendom 26.7.2010 11:55 2010/16/aksjer i Kvæfjord Utleiebygg  
Magnar Johansen 11.4.2010 Anngående spørsmål om kjøp av mine aksjer i Kvæfjord Utleiebygg AS

Eurojuris 30.3.2010 12:55 Planlagt fusjon Kvæfjord - Eiendom AS/-Utleiebygg AS  
Kvæfjord Eiendom 26.3.2010 12:56 Planlagt fusjon Kvæfjord - Eiendom AS/-Utleiebygg AS  
Kvæfjord Utleiebygg 25.3.2010 15:02 2010/109/fusjon mellom Kvæfjord Utleiebygg og Kvæfjord Eiend  
Kvæfjord kommune 25.3.2010 Salg av aksjer i Kvæfjord Utleiebygg AS  
Kvæfjord Eiendom 17.3.2010 11:15 Fusjon mellom Kvæfjord Utleiebygg as og Kvæfjord Eiendom as  
Kvæfjord Eiendom 25.2.2010 12:27 Fusjon med Kvæfjord Utleiebygg AS - framdrift  
Kvæfjord kommune 22.2.2010 13:44 Kvæfjord Utleiebygg AS – fusjonsdrøftinger med Kvæfjord Eiend  
Kvæfjord Eiendom 15.1.2010 Fusjon Kvæfjord Utleiebygg AS og Kvæfjord Eiendom AS  
Harder AS 15.12.2009 Verditakst med kontantstrømanalyse Hans Egedes veg 5 9475 Borkenes Gårdsnr 5  
Ot.prp. nr. 50 (2008-2009) Om lov om endringer i forvaltningsloven (habilitet for styremedlemmer mv i o  
Sameieavtale 2.12.2010 for Borkenes Servicebygg ANS  
Kvæfjord Utleiebygg AS - styrereferat 30.9.2005  
Kvæfjord Utleiebygg 31.8.2000 Vedtekter for Kvæfjord Utleiebygg AS, org.nr. NO946473677

## Saksopplysninger

Det hitsettes følgende utdrag fra saksframlegg til F-sak 2/10 *Dialogmøte med Kvæfjord Eiendom AS*:

Kvæfjord Eiendom har i brev til Kvæfjord Utleiebygg av 15.1.2010 vist til at styret i møte 21.12.2009 har formalisert sitt standpunkt og ”stiller seg positiv til en fusjon mellom de to selskapene, med den formelle og praktiske følge at Kvæfjord Eiendom AS vil erstatte Kvæfjord kommune på eiersiden”. Med henvisning til krav i vedtektene for Kvæfjord Eiendom om fullt kommunalt eierskap, vises det til at fusjon medfører at en minoritetseier i Kvæfjord Utleiebygg må løses ut av dette eierforholdet før fusjon kan gjennomføres. Det antydes tidsramme for en fusjonsprosess til hele året 2010 slik at fusjonstidspunkt antydes til 31.12.2010.

Selskapsstrukturene rundt oppføring av Servicebygget ble omkring 1990 ivaretatt ved etablering av eierselskapet Kvæfjord Utleiebygg AS med kommunal majoritet og driftsselskapet Borkenes Servicebygg ANS, med majoritet på Kvæfjord Utleiebygg sin hånd, men også involverende nær 40 private investorer. Ut fra særskilt selskapsavtale står det nå Kvæfjord Utleiebygg AS fritt å selge Servicebygget, samtidig kan investorene kreve seg innløst av majoriteten. Det står tilbake 15 andelshavere utenom Kvæfjord Utleiebygg AS, som har kjøpt seg opp til en eierandel med knapt 86 prosent.

I tråd med tidligere signaler fra kommunen og generalforsamlingen, foreligger det vedtak fra styret i Kvæfjord Utleiebygg av 2005 om at ”styret finner det naturlig å vurdere fusjon av Kvæfjord Utleiebygg AS med Kvæfjord Eiendom AS” og hvor det videre framgår at minoritetseieren ikke har store motforestillinger til at slike vurderinger blir igangsatt, og kan la seg kjøpe ut av selskapet.

Fusjon av selskapene er både omfattende og tidkrevende prosesser, som avhengig av videre veivalg også kan berøre andelshaverne. En fusjon bør ha til hensikt å forenkle tungvinte selskapsstrukturer men også å frigjøre Kvæfjord Utleiebygg sin oppbygde nettokapital i Servicebygget til andre nødvendige oppgaver.

Det framgår videre i saksframlegget til tilsvarende F-sak 2/11:

Arbeidsmålet om å innfusjonere Kvæfjord Utleiebygg i Kvæfjord Eiendom pr 31.12.2010 er ikke nådd. Dette er dels utslag av arbeidskapasitet, men og et prisspørsmål knyttet til aksjeverdier. Utgangspunkt for fusjonsprosessen er at alle aktiva og passiva i Kvæfjord Utleiebygg skal overføres til Kvæfjord Eiendom. Sistnevntes vedtekter fordrer at kommunen senest på fusjonstidspunktet er eier av alle aksjer i Kvæfjord Utleiebygg, hvor kommunen nå har 398 aksjer og Magnar Johansen 17 aksjer som tidligere er innbetalt med 1000 kroner/aksje. Johansen har bekreftet salg av aksjene men har senere framført ”at prisen på mine 17 aksjer bør ligge på kr 9500,00 pr aksje”.

Samordning av disse to virksomhetene bygger også på en vurdering av at selskapskonstruksjonene rundt servicebygget for mer enn tjue år siden var mest egnet for selve etableringen og ikke i samme grad for den løpende drift. Vedtektene for Kvæfjord Utleiebygg uttrykker i § 3 at ”selskapets formål er å tilrettelegge,

planlegge, finansiere og forestå drift av utleiebygg i Kvæfjord kommune, samt alt som står i naturlig forbindelse med dette". Dette er vurdert dit hen at drift av servicebygget i det videre like gjerne kan ivaretas av Kvæfjord Eiendom, som dermed får et utvidet aktivitetsgrunnlag. Styrene i Kvæfjord Utleiebygg og Kvæfjord Eiendom er begge positive til samordning av selskapenes virksomhet ved at Kvæfjord Eiendom via fusjon erstatter kommunen på eiersiden i Kvæfjord Utleiebygg.

Fusjon bidrar også til i imøtekomme de skjerpede habilitetskrav for styremedlemmer i offentlige heleide selskaper, jf at så vel administrasjonssjefen som personalsjefen og økonomisjefen over tid har vært valgt som styreledere i selskaper der kommunen har klar aksjemajoritet samt at kommunestyret i tilknytning til regnskapssaken for 2010 la til grunn at der i valgperioden 2011-2015 skal foretas en gjennomgang av kommunens eierskapspolitikk som også omhandler styrerepresentasjon.

Kvæfjord Utleiebygg står også foran en aksjekapitalutvidelse som håndteres enklere med kommunen som eneaksjonær. Av hensyn til den løpende drift, har kommunen tidvis tilført selskapet likvide midler og forutsatt at slike tilskudd skal konverteres til aksjekapital, jf senest omtale i forslag til budsjett for 2011 (side 25). I 2002 ble således akkumulerte innbetalinger med 350 000 kr motregnet som kommunal andel i aksjekapitalforhøyelse. Kvæfjord Utleiebygg står nå balanseført med gjeld 650 000 kr til kommunen, som også skal inngå i aksjekapitalforhøyelse. Ved fusjon vil dette tilsvarende bidra til en aksjekapitalutvidelse i Kvæfjord Eiendom.

Gitt slik fusjon fordrer vedtektene for Kvæfjord Eiendom senest på fusjonstidspunktet at kommunen står som eier av alle aksjene i Kvæfjord Utleiebygg. Kommunen som eneaksjonær i begge disse selskapene forenkler også fusjonsprosessen etter aksjelovens regler, ved at fusjonsplanen kan forenkles til å omfatte revisorbekreftet åpningsbalanse.

Det er ikke oppnådd enighet om prissetting av aksjenes verdi som et grunnlag for eventuell utløsning av mindretallsaksjonær Magnar Johansen. Kommunens foreløpige tilbud er med forbehold om aksept fra politisk nivå innløsning med 4 000 kr/aksje dvs i sum 68 000 kr, mens mindretallsaksjonæren har stilt krav om 9 500 kr/aksje dvs i sum 161 500 kr. Kommunens siste tilbud støtter seg blant annet på en vurdering fra regnskapsfører som ut fra de siste års regnskaper har estimert selskapets verdi til 1,4-1,7 mill kr dvs mellom 3 373 og 4 096 kr/aksje. Mindretallsaksjonæren har som grunnlag for prisforlangende vist til oppgitt ligningsverdi fra 2008 med 6 858 kr/aksje og videre at det aldri har vært betalt utbytte fra selskapet samt verdien som ligger i eiendommen.

Ved videreføring av fusjonsprosessen kan innløsning skje enten ved å godta mindretallsaksjonærens prisforlangende eller ved å iverksette en prosess i tråd med aksjeloven § 4-26 om utløsning av mindretallsaksjonær når et selskap alene eier mer enn 9/10 av aksjene i et aksjeselskap. Reglene gjelder også for andre aksjeeiere enn aksjeselskap, for eksempel en kommune. Kvæfjord kommune kan i denne saken med nær 96 prosent av aksjene kreve utløsning av mindretallsaksjonæren. I mangel på avtale om innløsningssum skal pris fastsettes ved skjønn som gjennomføres på kommunens bekostning. Rettspraksis er at slik innløsning fastsettes etter en vurdering av selskapets "virkelige verdier".

Alternativet til valg av en av disse to utveier vil være å stille fusjonsprosessen i bero.

## **Vurderinger**

Det er ovenfor vist til grunnlaget for arbeidet med innfusjonering av Kvæfjord Utleiebygg i Kvæfjord Eiendom. Administrasjonssjefen oppfatter at der foreligger en omfattende rekke av gode argumenter for videreføring av dette arbeidet med å forenkle selskapsstrukturene innenfor eiendomsforvaltningen.

Det er ikke oppnådd enighet om prissetting av aksjenes verdi. Videreføring av fusjonsprosessen kan da skje enten ved å godta mindretallsaksjonærens prisforlangende eller ved å iverksette en prosess i tråd med aksjeloven § 4-26 om utløsning av mindretallsaksjonær når et selskap alene eier mer enn 9/10 av aksjene i

et aksjeselskap. Begge alternativene fordrer kommunestyrets tilslutning. Kommunen kan med 96 prosent av aksjene kreve utløsning av mindretallsaksjonæren, i mangel på enighet om innløsningssum med verdisetting etter skjønn på kommunens bekostning.

Hensett framsatt tilbud fra kommunen, mindretallsaksjonærens prisforlangende og kostnader ved skjønn er det ikke uten videre gitt at skjønn i vesentlig grad vil falle rimeligere for kommunen enn aksept av mindretallsaksjonærens prisforlangende. Usikkerhet i forhold til begrepet "virkelige verdier" forsterkes ved en vurdering opp mot en verditakst for servicebygget av 15.12.2009 samt den bankgjeld som hefter ved de to selskapene Borkenes Servicebygg ANS og Kvæfjord Utleiebygg AS. Ellers vil uvilkaarlig en slik lovmessig minoritetsinnløsning få preg av mer tvangsmessige skritt. Av hensyn til den videre framdrift i saken er det derfor administrasjonssjefens vurdering at kommunen som betydelig majoritetsaksjonær bør godta det prisforlangende som senest er bekreftet av mindretallsaksjonæren i e-post 29.6.2011.

Gitt gjennomføring av fusjonsprosessen bør Kvæfjord Eiendom i det videre arbeide for en innløsning av de resterende 13 andelshaverne i Borkenes Servicebygg ANS, hvoretter dette driftsselskapet kan avvikles. Flere av andelshaverne har uttrykt ønske om innløsning. Med pris lik siste omforente innløsning fra 2008 så krever dette 948 623 kroner.

Det foreslås at kjøp av aksjene til sum 161 500 kroner finansieres ved bruk av disposisjonsfond. Forslag om slik bruk av fondet er vurdert mot at fondsavsetningen som ble vedtatt i regnskapssaken for 2010, fortsatt medfører en netto avsetning og dermed finansiell styrking av fondsmidlene i 2011. Det er satt opp forslag til budsjettregulering nr K-10/11 i tråd med dette.

Birger Bjørnstad  
Administrasjonssjef