



Kommunalt eierskap:

Eierskapsstrategier
for
Meldal Næringscenter AS

- Nøkkelinformasjon
- Mål og strategier for eierskapet
- Rapporteringsrutiner

Vedlegg:
Rammevilkår for aksjeselskaper

Vedtatt i Kommunestyret den 07.10.2010, sak 074/10

Innhold

Eierskapsstrategier for Meldal Næringsssenter AS	1
Rådmannens forslag, formannskap 14.09.2010	1
1. Bakgrunn for eierskapsmeldingen	3
1.1. Tidligere saksbehandling	3
1.2. Bearbeiding av dokumentet/eierskapsstrategien.....	3
2. Meldal Næringsssenter AS – nøkkelinformasjon	4
2.1. Bakgrunn.....	4
2.2. Formål	4
2.3. Offisiell foretaksinformasjon	4
2.4. Regnskapstall 2005-2009.....	5
3. Eierposisjoner, eierposter og økonomisk engasjement	6
3.1. Styresammensetning i Meldal Næringsssenter pr 28.6.2010	6
3.2. Aksjonærer	6
3.3. Aksjekapital og andel.....	6
3.4. Konvertible eierlån.....	7
3.5. Økonomisk engasjement.....	7
4. Meldal kommunes eierstrategier for Meldal Næringsssenter AS	8
Rapporteringsrutiner	9
VEDLEGG til eierstrategi for Meldal Næringsssenter AS	10
1. Rammevilkår for aksjeselskaper	10

1. Bakgrunn for eierskapsmeldingen

Dette strategidokumentet er et arbeidsverktøy for representanter fra Meldal kommune, og er tilsiktet å tydeliggjøre mål og strategier for hva Meldal kommune som eier ønsker å oppnå med Meldal Næringscenter AS. Dokumentet gjelder kommunens mål og strategier for Meldal Næringscenter AS spesielt, og er et supplement til de generelle, overordnede eierskapsstrategiene i Meldal kommunes eierskapsmelding. Eierskapsmeldingen skal gjennomgå og revideres i Meldal kommunes årlige eiermøte i kommunestyret, etter kommunens overordnede strategier og rapporteringsinstrukser, vedtatt 10.09.2009.

Eierskapet utføres via styret i Meldal Næringscenter AS.

1.1. Tidligere saksbehandling

I handlingsprogrammet for 2007 er det inntatt at kommunen skal utarbeide/utvikle eierstrategier for de ulike selskapene kommunen har eierinteresser i. I kommunestyrets sak 22 for 2007, "Selskapskontroll", fattet kommunestyret vedtak om at "*...det utarbeides skriftlige rutiner som sikrer oppfølging av selskapene, samt faste rutiner for rapportering til eier fra selskapet og selskapets styre*".

Fra "blåsak" til Formannskapet 26.08.2008 med tittel "Eierstrategier for kommunens eiendeler i selskaper, samt oppfølging av plan for selskapskontroll" (arkivkode FE-216) bes det om at "*for hvert enkelt selskap må det lages en strategi og en "rapporteringsinstruks"*".

Fra Formannskap 07.07.2009 "Kommunalt eierskap - Generelle strategier og rapporteringsinstrukser for selskaper med Meldal kommune som medeier" (FS-047/09), heter det at "*Det prioriteres å utarbeide strategier for selskaper hvor det nylig har vært, eller planlegges, større endringer, og hvor kommunens økonomiske engasjement og risiko er størst.*"

1.2. Bearbeiding av dokumentet/eierskapsstrategien

Dokumentet bygger på KS Eierforums anbefaling om eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak, rapport om eierskap utført av Telemarksforskning på vegne av KS FoU, samt noe informasjon fra andre kommuners eierskapsmeldinger, men er tilpasset lokale forhold i Meldal kommune.

Grunnlaget for oppbyggingen alle eierskapsstrategier er nedfelt i dokument "Kommunalt eierskap - Generelle strategier og rapporteringsinstrukser for selskaper med Meldal kommune som medeier".

2. Meldal Næringscenter AS – nøkkelinformasjon

2.1. Bakgrunn

Meldal Næringscenter AS er et eiendomsselskap som har inntekter på utleie av eiendom. Industribygget på Jordhusmoen som ble ferdigstilt i 2009 er over 7 000 m² og har 3 etasjer. Medeiere er Rosenvik AS, Rupro AS og Simpro AS. Disse bedriftene er også leietakere. Bygget ble initiert som følge av bedriftenes behov for større areal og å kunne etablere en mer effektiv og hensiktsmessig produksjon, samt å øke mulighetene for synergieffekter som stordriftsfordeler og samarbeidsprosjekter bedriftene i mellom.

2.2. Formål

Selskapets vedtektsfestet formål fra 20.1.2009:

”Selskapets formål skal være bygging, utleie og drift av industribygg samt enhver annen virksomhet i denne forbindelse. Selskapet skal bidra til at leietakerne får best mulig grunnlag for sine respektive virksomheter. Selskapet betaler ikke utbytte, men eierne mottar en avkastning på innskutt kapital som tilvarer 7 % p.a.”

(Kopi fra Brønnøysundregisteret).

2.3. Offisiell foretaksinformasjon

Juridisk selskapsnavn:	Meldal Næringscenter AS
Org nr:	968 383 159
Forretningsadresse:	Løkkenveien 204, 7332 LØKKEN VERK
Besøksadresse:	Industriveien 4, 7332 LØKKEN VERK
Styreleder:	Arve Slørdahl
Aksjekapital:	2 000 000,-
Antall ansatte:	0
Markedsnavn:	Meldal Næringscenter AS
Historisk navn:	Amundmoen Industribygg AS
Stiftelsesdato:	01.12.1993
Morselskap:	Meldal kommune (958 731 647)
NACE-bransje:	68.100 Kjøp og salg av egen fast eiendom.

2.4. Regnskapstall 2005-2009

RESULTATREGNSKAP	2009	2008	2007	2006	2005
Sum driftsinntekter	305 000	0	21 000	10 000	152 000
Driftsresultat	239 136	-21 000	6 000	-36 000	-420 000
Resultat før skatt	241 029	-15 000	7 000	-77 000	-528 000
Årsresultat	173 452	-11 000	5 000	-55 000	-212 000
BALANSEREGNSKAP	2009	2008	2007	2006	2005
Sum anleggsmidler	41 438 088	1 049 000	47 000	58 000	73 000
Sum omløpsmidler	1 895 647	3 011 000	454 000	292 000	2 847 000
Sum egenkapital	4 162 417	3 989 000	500 000	350 000	312 000
Sum gjeld	39 171 318	71 000	1 000	0	2 607 000
Totalrentabilitet i %:	1 %	-0,7%	1,6%	-2%	-9,8%
Resultat av driften i %:	78,7 %	4,50 %	28,6%	-360%	-276,3%
Likviditetsgrad:	0,05	42,4	454	–	6,2
Egenkapitalandel i %:	5,9 %	98,3%	99,8%	100%	10,7%

3. Eierposisjoner, eierposter og økonomisk engasjement

3.1. Styresammensetning i Meldal Næringscenter pr 28.6.2010

Styrets leder	Arve Slørdahl (f 1947)	Salvesen & Thams AS
Styremedlem	Morten Rødningen (f 1956)	Meldal kommune
Styremedlem	Olav Sigurd Kvaale (f 1944)	Simpro AS
Styremedlem	Sidsel Rian (f 1967)	Rosenvik AS
Styremedlem	Roger Monsø (f 1968)	Rupro AS
Revisor	Marit Baardsgaard	Orkla Revisjon AS
Regnskapsfører		Orkla Økonomi AS

3.2. Aksjonærer

Selskapet har 2 000 aksjer hver pålydende kr 1000, samlet aksjekapital utgjør kr 2 000 000. Selskapet aksjekapital har kun 1 aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er som følger:

Aksjonærens navn:

Chr.Salvesen & Chr. Thams AS
Meldal kommune
Rosenvik AS
Rupro AS
Simpro AS

Antall aksjer:

480
1 020
278
111
111

3.3. Aksjekapital og andel

Salvesen & Thams AS	480 000,-	24 %
Meldal kommune	1 020 000,-	51 %
Simpro AS	111 000,-	5,55 %
Rosenvik AS	278 000,-	13,9 %
Rupro AS	111 000,-	5,55 %

3.4. Konvertible eierlån

Salvesen & Thams	-2 928 000
Rupro AS	-677 100
Meldal kommune	-8 721 400
Simpro AS	-677 100
Rosenvik AS	-1 695 800
Sum pantsatte eiendeler	-14 699 400

Eierlån er avdragsfritt. Lånet er konvertibelt og kan etter styrevedtak hos låntaker omgjøres til aksjekapital i selskapet.

(Utklipp fra note 8, årsmelding 2009)

3.5. Økonomisk engasjement

Meldal kommune	Beløp
Aksjekapital (510 stk a kr. 1.000,- + overkurs)	2.040.000,-
Innskutt ansvarlig lån (eierlån)	6.222.000,-
Eget ansvarlig lån for 3. etasje. 1. prioritetslån på egne vilkår fra kraftfond. Utbetalt 15.4.2009.	2.500.000,-
Totalt engasjement	10.762.000,-

Status og vurderinger

Kommunen har avtale med styret i Meldal Næringscenter om tilbakebetaling til kraftfondet når leietakere i 3. etasje er på plass. Det er ikke kjent med at det fins låneavtaler / gjeldsbrev for 3. etasje. Vanlig praksis for vilkår for lån fra kraftfond har vært rente- og avdragsfrihet i 2 år, for deretter å nedbetale med Innovasjon Norge's / ESA's referanserente (5,75 % pr 30.6.2010).

Investeringen i 3. etasjen er markedsekspontert og har en forretningsrisiko, da etasjen pr september 2010 ikke er utleid. Forretningsrisikoen synes reell da det har vært lav etterspørsel etter næringslokaler i Meldal de siste årene.

Eierskapet i Meldal Næringscenter har også en konkurrisiko, hvis leietakernes lønnsomhet skulle svikte over tid. Risikoen for at leietakerne skulle flytte synes ikke reelt eller aktuelt pr september 2010.

4. Meldal kommunes eierstrategier for Meldal Næringscenter AS

Meldal kommunes eierskap i Meldal Næringscenter AS har bakgrunn i et ønske om å tilrettelegge næringslokaler som gir utviklingsmuligheter for eksisterende næringsliv, og bidrar til å tiltrekke seg ny virksomhet, slik at kommunen får flere arbeidsplasser og flere innbyggere. Eierskapet er motivert med tanke på å skape både samfunnsutvikling og næringsutvikling i kommunen. Investeringen er sekundært finansielt motivert på markedsmessig grunnlag, og er som sådan sidestilt med andre aktører på eiendomsmarkedet.

Meldal kommune har følgende målsettinger for Meldal Næringscenter:

- 1. Selskapet skal ha medansvar for å oppnå Meldal kommunes målsettinger innen samfunns- og næringsutvikling, og slik at Meldal kommune fremstår som et naturlig valg for næringsliv som vil etablere og utvikle seg i kommunen.**
- 2. Kommunens eierskap skal utøves gjennom aktiv deltagelse i selskapets styre, med vekt på en rolle som utleier og administrasjon. Drift er i hovedsak leietakernes ansvar. Før eventuell ytterligere utbygging og tomteerverv skjer, bør tilnærmet 100 % av eksisterende tilgjengelig areal være utnyttet, men kommunens samfunns- og næringsutviklingsstrategier for øvrig skal hensyntas.**
- 3. Kommunen sitt partnerskap i selskapet er sammen med andre lokale næringsaktører som har en klar forretningsprofil og kompetanse innen eiendomsutvikling.**
- 4. Meldal kommune ønsker å være en aktiv og langsiktig eier i selskapet, men åpner for å selge sine aksjer til leietakere eller andre seriøse aktører forutsatt markedsmessige betingelser. Salgssummen skal da reinvesteres i lignende eiendomsprosjekt i kommunen.**
- 5. Meldal Næringscenter AS skal sikre en lønnsom og hensiktsmessig forvaltning etter forretningsmessige prinsipper av de arealer og eiendommer som selskapet disponerer og erverver.**
- 6. Innskutt kapital fra kommunen skal forrentes på samme nivå som hos de andre eierne. Etter vedtaksfestet formål, forventes det en årlig avkastning på den innskutte kapitalen og lånet på 7 %.**
- 7. Selskapet skal kontinuerlig vurdere tiltak som kan bidra til en positiv utvikling og verdiskaping, for selskapet, for leietakerne, og kommunen for øvrig.**

Rapporteringsrutiner

Selskapet skal årlig levere eiermelding til kommunen / kommunens deltager i styret. Meldingen skal rapportere i forhold til gjeldende eierstrategi. Eiermeldingen skal primært vise i hvilken grad selskapet oppfyller eiernes forventinger og selskapets egne mål, gi informasjon om planlagte endringer i tjenestetilbudet, samt vesentlige endringer i kostnadsnivået for selskapet.

Formelt sett skal kommunens eiermyndighet i aksjeselskapene og i de kommunale foretak utøves henholdsvis i generalforsamlingen og i kommunestyret. Kommunen bør ikke involvere seg i virksomhetenes daglige drift. I aksjeselskaper er generalforsamlingen beslutningsarena der kommunen opptrer som eier. Dette skal likevel ikke være til hinder for at det kan være uformelle kontakter mellom eier på den ene siden og styre og administrasjon på den andre siden, om viktige og prinsipielle saker.

Kommunens generelle rapporteringsinstrukser for eierskapsmeldinger følges. Enkelt saker av uvanlig art eller stor strategisk betydning, og saker hvor vedtektene i selskapet eller loven krever det, fremmes til kommunestyret i forkant for behandling i representantskapet/generalforsamling.

VEDLEGG til eierstrategi for Meldal Næringscenter AS

1. Rammevilkår for aksjeselskaper

Rammevilkår

- Aksjeloven
- Selskapsavtalen
- Eiernes styringssignaler / Eierskapsmeldinger
- Kundene / markedet
- Øvrig lovverk
- Annet

Rammer for formell utøvelse av eierskap i aksjeselskaper, AS:

Eierstyring	Kommentar
Regulert	Lov om aksjeselskaper
Generalforsamling	<p>Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet. I dette ligger det at generalforsamlingen kan treffe vedtak i alle selskapssaker, med mindre loven forbeholder avgjørelsesmyndigheten for andre organer. Dernest ligger det i generalforsamlingens stilling som selskapets øverste myndighet at generalforsamlingen kan instruere andre selskapsorganer, omgjøre deres beslutninger eller direkte treffe avgjørelse i andre selskapsorganers saker med mindre love på særskilte områder fratar generalforsamlingens den myndighet.</p> <p>Generalforsamlingen godkjenner selskapet årsregnskap og årsberetningen samt eventuelle andre saker som vedtektene har lagt til den ordinære generalforsamlingen å avgjøre.</p> <p>I selskaper med bedriftsforsamling, eller hvor det er avtalt at selskapet ikke skal ha bedriftsforsamling, er generalforsamlingens myndighet begrenset når det gjelder større investeringer. Generalforsamlingen har ikke instruksjonsmyndighet over de generalforsamlingsvalgte medlemmene av bedriftsforsamlingen. Generalforsamlingens overordningsforhold ovenfor bedriftsforsamlingen viser seg først og fremst ved at generalforsamlingen bestemmer hvem som skal være de generalforsamlingsvalgte medlemmene av bedriftsforsamlingen. Disse utgjør bedriftsforsamlingens flertall, og generalforsamlingen kan når som helst og uten nærmere begrunnelse fjerne medlemmer av bedriftsforsamlingen som den har valgt og erstatte disse med nye.</p> <p>Utenfor generalforsamlingen har aksjeeierne ingen myndighet i selskapet.</p> <p>Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når aksjeeiere som representere minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne.</p>

Vedtekter,
aksjonæravtale

Vedtektene inneholder en del bestemmelser som identifiserer og konkretiserer selskapsforholdet. Bestemmelser om eierstyring kan innarbeides i vedtektene, for eksempel at andre saker enn de obligatoriske etter loven skal behandles på ordinær generalforsamling eller det kan fastsettes at visse saker skal forelegges generalforsamlingen, enten slik at de saker det gjelder, skal være godkjent av generalforsamlingen for at det skal foreligge et gyldig vedtak, eller slik at saken forelegges til informasjon før det treffes vedtak.