



*Kommunalt eierskap:*

# Eierskapsstrategier for Sentrumsbygget AS

- Nøkkelinformasjon
- Mål og strategier for eierskapet
- Rapporteringsrutiner

*Vedlegg:  
Rammevilkår for aksjeselskaper*

Vedtatt i Kommunestyret den 18.11.2010, sak 082/10

## Innhold

<b>1. Bakgrunn for eierskapsmeldingen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Tidligere saksbehandling .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Bearbeiding av dokumentet/eierskapsstrategien.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Sentrumsbygget AS – nøkkelinformasjon .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Bakgrunn.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Formål .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3. Offisiell foretaksinformasjon .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4. Regnskapstall 2005-2009.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Eierposisjoner, eierposter og økonomisk engasjement.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. Roller og styresammensetning i Sentrumsbygget pr 28.10.2010 .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Aksjonærer .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. Omsetning av aksjer.....</b>	<b>7</b>
<b>3.4. Økonomisk engasjement i selskapet .....</b>	<b>7</b>
<b>3.5. Status og vurderinger pr oktober 2010 .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Meldal kommunes eierstrategier for Sentrumsbygget AS .....</b>	<b>8</b>
<b>Rapporteringsrutiner .....</b>	<b>9</b>
<b>VEDLEGG til eierstrategi for Sentrumsbygget AS.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Rammevilkår for aksjeselskaper .....</b>	<b>10</b>
<b>2. Oversikt over eiendomsselskaper hvor Meldal kommune har eierinteresser ....</b>	<b>Feil!</b>
Bokmerke er ikke definert.	

## 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 Sentrumsbygget AS. Dokumentet gjelder kommunens mål og strategier for Sentrumsbygget AS spesielt, og er et supplement til de generelle, overordnede eierskapsstrategiene i Meldal kommunes eierskapsmelding. Eierskapsmeldingen skal gjennomgås og revideres i Meldal kommunes årlige eiermøte i kommunestyret, etter kommunens overordnede strategier og rapporteringsinstrukser, vedtatt 10.09.2009.

Eierskapet utføres via styret i Sentrumsbygget 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. Sentrumsbygget AS – nøkkelinformasjon

### 2.1. Bakgrunn

Meldal kommunes eierskap i Sentrumsbygget AS har hovedsaklig bakgrunn i et ønske om å tilrettelegge lokaler for å løse offentlige oppgaver, samt annen samfunnsmessig nødvendig virksomhet (bank).

Sentrumsbygget AS er et eiendomsselskap som har inntekter på utleie av eiendom, i bygget i Meldal Sentrum (også benevnt "bankbygget").

"Sentrumsbygget AS ble stiftet ved konstituerende generalforsamling den 05.01.83, med formål å oppføre, eie og drive et kombinert bank-, kontor- og helse- og sosialsenter på tomt i Meldal sentrum." (sitat fra årsberetning 2009)

### 2.2. Formål

Selskapets vedtektsfestet formål fra 31.01.2004 (Kopi fra Brønnøysundregisteret):

"Oppføre, eie og drive et kombinert bank-, kontor- og helse/sosialsenter på "Elverhøytomta" og tilstøtende eiendom i Meldal sentrum som selskapet fester eller kjøper."

### 2.3. Offisiell foretaksinformasjon

Juridisk selskapsnavn: Sentrumsbygget AS  
Org nr: 933 836 762  
Forretningsadresse: 7336 MELDAL  
Styreleder: Odd Ivar Bjørnli, John P. Kroglunds Veg 14, 7088 HEIMDAL  
Aksjekapital: 1 800 000,-  
Antall ansatte: 5  
Markedsnavn: Sentrumsbygget AS  
Stiftelsesdato: 05.01.1983  
**NACE-bransje:** 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers.

## 2.4. Regnskapstall 2005-2009

<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	3 029 000	2 972 000	2 510 000	2 720 000	2 796 000
<b>Driftsresultat</b>	549 000	645 000	537 000	703 000	473 000
<b>Resultat før skatt</b>	64 000	185 000	149 000	381 000	152 000
<b>Årsresultat</b>	46 000	133 000	107 000	274 000	110 000
<b>BALANSEREGNSKAP</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	13 503 000	8 882 000	9 149 000	9 386 000	9 656 000
<b>Sum omløpsmidler</b>	410 000	502 000	419 000	612 000	502 000
<b>Sum egenkapital</b>	3 578 000	3 532 000	3 399 000	3 292 000	3 018 000
<b>Sum gjeld</b>	10 336 000	5 852 000	6 169 000	6 707 000	7 141 000
<b>Totalrentabilitet i %:</b>	4,7 %	6,8 %	5,5 %	7 %	4,6 %
<b>Resultat av driften i %:</b>	18,1%	21,7 %	21,4 %	25,8 %	16,9 %
<b>Likviditetsgrad:</b>	0,4	1,1	1,3	1,6	1,6
<b>Egenkapitalandel i %:</b>	25,7 %	37,6 %	35,5 %	32,9 %	29,7 %

### 3. Eierposisjoner, eierposter og økonomisk engasjement

#### 3.1. Roller og styresammensetning i Sentrumsbygget pr 28.10.2010

Daglig leder	Kari Rikstad (f 1966)
Styrets leder	Odd Ivar Bjørnli (f 1955)
Nestleder	Ivar Syrstad (f 1956)
Styremedlem	Jørn A. Drugli (f 1961)
Styremedlem	Roy Fritzon (f 1969)
Styremedlem	Torleif Hove (f 1954)
Styremedlem	Nina Langaas Jordet (f 1964)
Revisor	Orkla Revisjon AS
Regnskapsfører	Meldal Regnskapskontor AS

#### 3.2. Aksjonærer

Aksjeeiersammensetningen er pr okt. 2010 som følger:

Navn	Ant aksjer	Andel i %
Meldal Sparebank	900	50 %
Meldal Kommune	900	50 %

### 3.3. Omsetning av aksjer

Fra selskapets vedtekter, 13. mai 2003, § 3 heter det:

”Ved overdragelse av aksjer har øvrige aksjonærer forkjøpsrett. Dersom flere aksjonærer ønsker å benytte forkjøpsretten, fordeles aksjene i forhold til den tidligere aksjebesittelse. Melding om aksjeovergang eller om at aksje ønskes overdratt, skal gis til styret, som straks skal varsle de berettigede skriftlig. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er to måneder fra det tidspunkt styret fikk melding om aksjeovergangen. Løsningssummen må deretter betales innen en måned. Dersom løsningssummen fastsettes ved skjønn, må løsningssummen betales innen en måned etter at summen er endelig fastsatt.”

### 3.4. Økonomisk engasjement i selskapet

Meldal kommune	Beløp
Aksjekapital (900 stk a kr. 1 000,-)	900.000,-
<b>Totalt engasjement</b>	<b>900.000,-</b>

### 3.5. Status og vurderinger pr oktober 2010

Sentrumsbygget AS er pr oktober 2010 besatt av Meldal Sparebank og Meldal kommune. I tillegg driver kommunen framleie av lokaler. Pr i dag gjelder dette følgende tjenester; fysioterapi, kantine og kirkekontor. Det er ingen ledige lokaler, hvis man ser bort i fra kjeller, som trolig er mest egnet som lager.

Investeringen i selskapet har tilnærmet ingen forretningsrisiko eller konkurserisiko. Selskapet opererer i praksis ikke i eiendomsmarkedet, da investeringene i selskapet er gjort ut i fra å dekke eiernes egne behov. Derav er det heller ingen uttalte eller klare forventninger om avkastning eller utbytte fra selskapet.

#### **4. Meldal kommunes eierstrategier for Sentrumsbygget AS**

Eierskapet er i hovedsak politisk motivert med tanke på å løse viktige samfunnsmessige og offentlige oppgaver.

**Meldal kommune har følgende målsettinger for Sentrumsbygget AS:**

- 1. Selskapet skal ha medansvar for å oppnå Meldal kommunes målsettinger innen å løse viktige samfunnsmessige og offentlige oppgaver, og bidra til at kommunen har en effektiv tjenesteproduksjon.**
- 2. Meldal kommune ønsker gjennom deltagelse i selskapets styre å være en aktiv og langsiktig eier i selskapet.**
- 3. Kommunen sitt partnerskap i selskapet er sammen med andre lokale næringsaktører som har en klar forretningsprofil og kompetanse innen eiendomsutvikling.**
- 4. Sentrumsbygget AS skal sikre en lønnsom og hensiktsmessig forvaltning etter forretningsmessig prinsipper av de arealer og eiendommer som selskapet disponerer og erverver.**
- 5. Selskapet skal kontinuerlig vurdere tiltak som kan bidra til en positiv utvikling og verdiskaping, for selskapet, for leietakerne, og kommunen for øvrig.**
- 6. Kommunen representerer i generalforsamling ved formannskapsmedlemmer.**



## 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 eierens forventninger 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 rapporteringsinstruksjoner 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 og generalforsamling.

# VEDLEGG til eierstrategi for Sentrumsbygget 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 selskapsaker, 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.