

Verdivurdering av Gåseholmen Helsesenter AS

Malling



Innhold

1.1	Oppdraget	2
1.2	Oppsummering	2
1.3	Verdi av eiendom	2
	Sammenlignbare eiendommer	2
	Leieinntekter	2
	Leieavtale	3
1.4	Aksjeverdier	3
2.	Estimert eiendomsverdi / konklusjon	5
	Kontaktinformasjon	5

Verdivurdering av Gåseholmen Helsesenter AS

1.1 Oppdraget

Malling AS har fått forespørsel fra Farsund kommune om å vurdere hva som er rett pris for aksjene i Gåseholmen Helsesenter AS, som eier Barbros gate 13 B, Gnr. 3 bnr. 105 snr. 1 i Farsund kommune.

Oppdraget er gitt med meget kort tidsfrist og det har i den forbindelse vært behov for å ta flere forbehold. Malling har ikke gjort en inngående analyse av eiendomsverdien av den angjelde seksjonen, men kun gjort en overordnet vurdering basert på egen analyse og opplysningene i den foreliggende næringstaksten fra Takst Sør. Det tas også forbehold om endelige verdi av gjeld, øvrige anleggs- og omløpsmidler på overtakelsestidspunktet.

1.2 Oppsummering

Basert på annonserte eiendommer/seksjoner for salg i samme område, antatt markedsleie og byggekostnad, anses verdien av eiendommen å ligge på cirka kr 7 000 000. Med netto gjeld på ca. kr 2 420 000 per 30. november, blir verdien av aksjeselskapet ca. kr 4 580 000. Ettersom aksjene overdras, bør kjøper innrømmes en rabatt på grovt regnet 460 000 kroner, som gir en nettopris på ca. kr 4 120 000.

1.3 Verdi av eiendom

I taksten er nybyggingskostnadene oppgitt til kr 10 500 000, mens markedsverdien er estimert til kr 11 000 000. Den relativt høye leien forklarer dermed merverdien i forhold til byggekostnad.

Sammenlignbare eiendommer

I Farsund ligger det for tiden tre andre næringsseksjoner for salg, hvorav en av dem, Barbros gate 9, er svært sammenlignbar og bare 42 kvadratmeter mindre. Her er kvadratmeterprisen 17 110 kr, mot kr 36 066 for Barbros gate 13 til en verdi på kr 11 000 000. Beliggenheten er nær identisk og standard er bedre (nyoppusset). Med samme kvadratmeterpris, blir verdien av Barbros gate 13b noe over kr. 5 200 000. Verdi over dette er da verdi av å ha en leiekontrakt.

Leieinntekter

I verdsettelsen fra Takst Sør er det angitt antatt årlige leieinntekter. I en overdragelse vil det være naturlig å lage en ny leieavtale som erstatter leieavtale av 7. november 2011. Verdsettelsen av Barbros gate 13 B, Gnr. 3 bnr. 105 snr. 1 vil kunne avvike vesentlig fra taksten til Takst Sør dersom den avtalte leien ikke legges til antatt markedsleie. Malling har ingen inngående informasjon om nivået på markedsleie i dette området, men registrerer at det ligger attraktiv til i Farsund.

I tilsendte regnskap oppgis salgsinntekter til kr 771 000 for 2023. Det står intet om leieprisregulering. Opprinnelig leie var i 2011 kr 180 000 i for hver av legene, som i sum er kr 540 000. Det innebærer en årlig leieprisøkning på 3,0%, som er noe mer enn årlig økning i Konsumprisindeksen samme periode (2.8%). Det tilsvarer en leie per kvm i 2023 på mellom 2350 og 2500 cirka kr /kvm avhengig om man måler på BRA eller BRA. En videreføring på samme leienivå, med lang og uoppsigelig kontraktstid, vil dermed kunne forsvare en eiendomsverdsettelse på kr 11 025 000.

Anvendt yield-nivå på 6,05% anses imidlertid å være relativt lavt i forhold til nivå man ellers ser i mindre sentrale strøk.

Med antatt markedsleie på kr 1750/kvm, eierkostnad på 10% og en kapitaliseringsrate på 7.5%, vil markedsverdien ligge på ca. kr 6 400 000, altså 58% av taksten fra Takst Sør. Med kr 2 400 per kvm i leie, vil verdien øke til ca. kr 8 800 000.

Leieavtale

Det antas at det inngås en ny leieavtale mellom den nye eieren av Gåseholmen Helsesenter AS og leietagerne.

Avtalt kontraktisleie vil her ha avgjørende betydning for verdien. Dagens antatte leie på kr 2 400 anses å være høy relativt til standard og beliggenhet. Lengden og sikkerheten for denne leien er også sentral her. Dersom leieavtalen videreføres med gjensidig oppsigelse på 6 måneder vil overleie være et problem da leietaker på kort varsel kan flytte til lokaler med lavere leie eller selv kjøpe en tilsvarende seksjon med en årlig kapitalkostnad som en tredjedel av dagens leie.

Forhold som ansvar for drift og vedlikehold vil også ha stor betydning for verdien av eiendommen, og så lenge det ikke er avklart, vil verdsettingen av aksjene være usikker.

1.4 Aksjeverdier

Med utgangspunkt i eiendomsverdsettelse over, vil endelig verdi av aksjeselskapet bestemmes av:

- Latente skatter
- Mindreavskrivninger som følge av overdragelse av aksjer fremfor eiendom
- Varelager/tekniske installasjoner.
- Faktisk gjeld på overtagelsestidspunktet (netto av finansielle omløpsmidler)

Latente skatter:

- Her bør en revisor avklare endelige verdier av disse: Per 31. november viser saldobalansen kr 110 765 og er lagt inn som en gjeldsforpliktelse.

Mindreavskrivninger

- Siden kommunen kjøper aksjene og ikke eiendommen, blir avskrivningene gjort på de skattemessige saldoverdiene. Det betyr at aksjeselskapet får mindre skattefradrag (og dermed lavere resultat etter skatt) enn om eiendommen blir overdratt. Normalt skal selger kompensere kjøper for denne skatteulempen. Da bare de regnskapsmessige verdiene er tilgjengelig, har det ikke vært mulig å beregne hvor stor denne kompensasjonen («rabatten») bør være. Dersom de skattemessige verdiene er lik de bokførte, ville rabatten vært rundt 450 000 kr (sjablongsats på 8%).

Varelager/tekniske installasjoner

- Inventar er i saldobalansen oppgitt til å være kr 19 100 og her dermed lite betydning for aksjeverdien.

Faktisk netto gjeld på overtagelsestidspunkt:

- Ifølge tilsendt saldobalanse er det gjeld på cirka kr 2 900 000 per 30. november 2024, og kr 480 000 i finansielle omløpsmidler. Netto gjeld er derfor på cirka 2 420 000 kr samme tidspunkt. Dette tallet vil endre seg noe frem til overtagelsestidspunktet.

- Denne vurderingen er gjort under forbehold om endelig due diligence av følgende forhold.

Juridiske forhold

- Vi går ut fra at det ikke foreligger vedtekter, aksjonæravtaler, tvister, skatteforpliktelser eller andre selskapsdokumenter som ikke er forelagt og som kan påvirke verdien av aksjeselskapet. Det skal foreligge grunnbokutskrifter, tinglyste avtaler, reguleringsplaner og andre relevante dokumenter ved overdragelse.

Leieavtaler:

- Verdien av aksjene er kritisk avhengig av eiendomsverdiene, som igjen bestemmes av leieinntektene.

Avtaler om drift og vedlikeholdsansvar

Eventuelt ansatte

- Det skal ikke være noen ansatte i selskapet ved overdragelse.

Miljø

- Eiendommen er undersøkt for forurensning etc

Garantier

- Det foreligger ingen garantier til noen parter.

2. Estimert eiendomsverdi / konklusjon

Basert på annonserte eiendommer/seksjoner for salg i samme område, antatt markedsleie og byggekostnad, anses verdien av eiendommen å ligge på cirka kr 7 000 000. Med netto gjeld på ca. kr 2 420 000 per 30. november, blir verdien av aksjeselskapet ca. kr 4 580 000. Ettersom aksjene overdras, bør kjøper innrømmes en rabatt på grovt regnet 460 000 kroner, som gir en nettopris på ca. kr 4 120 000.

Kontaktinformasjon

Dersom det er kommentarer eller spørsmål til oppdraget, ta kontakt med oppdragsansvarlige i Malling.



Jon Mjølhus
Senior Economist
M: + 47 934 33 550
E: jon.mjolhus@malling.no



Torstein Dybvad Haugdal
Analyst REV
M: + 47 482 69 778
E: tdh@malling.no