

Verdivurdering av Listalegene AS

Malling



Innhold

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

Verdivurdering av Listalegene AS

1.1 Oppdraget

Malling AS har fått forespørsel fra Farsund kommune om å vurdere pris for aksjene i Listalegene AS, som eier Abraham Berges Vei 5, 4560 Vanse, Gnr: 21 Bnr: 243 Snr: 3 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 helt overordnet vurdering basert på egen analyse og opplysningene i den foreliggende næringstaksten fra Lister Takst. 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, anser vi verdien av eiendommen å ligge på cirka kr 2 900 000. Med gjeld på ca. kr 1 710 000, blir verdien av aksjeselskapet ca. kr 1 190 000, pluss verdi av finansielle omløpsmidler ved overdragelsestidspunktet. Inventar anses kun å ha bruksverdi og ingen finansiell verdi på grunn av lite eller intet annenhåndsmarked for dette.

Ettersom aksjene overdras, bør kjøper innrømmes en rabatt på grovt regnet kr 150 000 kroner, som gir en nettoppris for 100% av aksjene på 1 140 000 pluss verdi av finansielle omløpsmidler på overdragelsestidspunktet.

1.3 Verdi av eiendom

I taksten fra Lister Takst er nybyggingskostnader oppgitt til kr 5 446 000 med et slitasjefradrag på kr 895 000, som gir teknisk verdi på kr 4 552 000. Basert på leieinntekter på kr 2 000 per kvm, 15% eierkostnad på 10% og en kapitaliseringsrate på 5,96%, gir det en verdi på kr 3 322 903. Lister Takst opererer dermed med en verdi som er ca. 13% høyere enn vår.

Sammenlignbare eiendommer

I Farsund ligger det for tiden tre andre næringsseksjoner for salg, hvorav en av dem er en utviklingseiendom. For de sammenlignbare eiendommene ligger kvadratmeterprisen på hhv kr 15 000 og kr 17 110. For Abraham Berges Vei 5, 4560 Vanse, Gnr.: 21 Bnr: 243 Snr: 3 er kvadratmeterprisen ifølge Lister Takst på kr 24 800. Med en eiendomsverdi på kr 2 900 000, er kvadratmeterprisen ca. kr 21 000.

Leieinntekter

I næringstaksten fra Lister Takst er det angitt antatt årlige leieinntekter på kr 268 000 basert på markedsleie på kr 2 000 per kvm. I en overdragelse vil det være naturlig å lage en ny leieavtale som erstatter eksisterende leieavtale, som vi ikke har sett. Verdsettelsen av Abraham Berges Vei Gnr. 21 Bnr. 243 Snr. 3 vil kunne avvike vesentlig fra taksten til Lister Takst dersom en ny avtalt leie ikke legges til antatt markedsleie. Malling har ingen inngående informasjon om nivået på markedsleie i dette området, men kr 2 000 kan anses som over gjennomsnittet for området. Det anvendte yield-nivå på 5,96% anses å være relativt lavt i forhold til nivå man ellers ser i mindre sentrale strøk.

Med antatt markedsleie på kr 1 750 NOK/kvm, eierkostnad på 10% og en kapitaliseringsrate på 7,5%, vil markedsverdien ligge på ca. kr 2 920 000, altså drøyt 13% lavere enn taksten til Lister Takst.

Leieavtale

Det antas at det inngås en ny leieavtale mellom den nye eieren av Listalegene AS Helsesenter AS og leietagerne. Avtalt kontraktsleie vil her ha avgjørende betydning for verdien. Lengden og sikkerheten for denne leien er også sentral her. Dersom leieavtalen videreføres med gjensidig kort oppsigelsestid 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 er mye lavere enn 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:

- Det er ikke oppgitt noen latente skatter i den tilsendte saldobalansen.

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 150 000 kr (sjablongsats på 8%).

Varelager/tekniske installasjoner

- I aksjeselskapet ligger en rekke driftsmidler som et legekantor typisk har. I regnskapet for 2023 var disse bokført til kr 32 000. Det kan trolig skyldes at det meste av inventaret/driftsmidlene enten er nedskrevet eller har hatt så lav kostpris at det er kostnadsført. I en eventuell overdragelse, må kjøper og selger bli enige om inventaret skal inngå i kjøpesummen med en verdi. I så fall er det naturlig at leien tar hensyn til dette. Alternativt følger dette ikke med i kjøpet av aksjeselskapet og dermed heller ikke verdivurderes. Malling har ikke tillagt inventaret noen verdi for aksjeselskapet

Faktisk netto gjeld på overtagelsestidspunkt:

- Ifølge tilsendt saldobalanse er det gjeld på cirka kr 1 710 000 per 30. november 2024, mens finansielle omløpsmidler ikke er oppgitt. Netto gjeld er derfor på cirka kr 1 710 000 minus finansielle omløpsmidler på samme tidspunkt. Dette tallet vil endre seg noe frem til overtagelsestidspunktet.
- Denne vurderingen er gjort under forbehold om endelig due diligence av blant andre 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.

Malling

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, anser vi verdien av eiendommen å ligge på cirka kr 2 900 000. Med gjeld på ca. kr 1 710 000, blir verdien av aksjeselskapet ca. kr 1 190 000, pluss verdi av finansielle omløpsmidler ved overdragelsestidspunktet. Inventar anses kun å ha bruksverdi og ingen finansiell verdi på grunn av lite eller intet annenhåndsmarked for dette.

Ettersom aksjene overdras, bør kjøper innrømmes en rabatt på grovt regnet kr 150 000 kroner, som gir en nettoppris for 100% av aksjene på 1 040 000 pluss verdi av finansielle omløpsmidler på overdragelsestidpunktet.

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