

Egen verdivurdering fra Listalegene as og Gåseholmen Helsesenter as

Fra: Alexander Ytredal <alexytredal@yahoo.no>

Dato: onsdag, 4. desember 2024 kl. 10:48

Til: Frode Lauareid <Frode.Lauareid@ks.no>

Kopi: Randi Hansen <randi.hansen@vabb.no>

Emne: Aksje beløp.

Hei

Jeg oversender tilbud om at kommunen kjøper ut aksjene i listalegene AS for pålyddene 5,0 millioner. aksje selskapet har bygg og inventar inne i seg.

Takst for bygningsmasse er sendt tidligere er ser ut til å være taksert til 4,6 millioner. utstyr og inventar for hele legekantoret ligger litt over 500 000 tusen, hvor det ikke er noe særlig akutte oppgradering behov på materielle/utstyr. Inventar liste sendt tidligere og bilde for illustrere da det er vanskelig o, tidskrevende og kostnadkrevende å takstere alt småutstyret hos oss.

Listlagene har etter oversikt ca 1,7 millioner i gjeld. 1,5 av disse er langsiktig som er på bygget. KOntant beholdning er ca på 250 000 tusen akkurat nå, men den en varierer en del ifra dag til dag og sannsynlig etter oppgjør i forhold til utgifter blant leger så vil den ved oppgjør være større.

Beløp for kjøp av bygget alene og utskille dette ifra aksjeselskapet får jeg desverre ikke gitt et anslag idag. Men det er alternativet er ikke ønskelig for listalegene.

Leie er ikke 100% utelukket hvis alt kommer helt på plass og at man blir enige om leieavtale. (siste utveisløsning)

Mvh daglig leder og medeier Listalegene Alexander Ytredal

Fra: stekarl2@broadpark.no stekarl2@broadpark.no <stekarl2@broadpark.no>

Dato: onsdag, 4. desember 2024 kl. 07:49

Til: Frode Lauareid <Frode.Lauareid@ks.no>

Kopi: Mette Bechsen <mette_bh@hotmail.com>, mariusegerhei@hotmail.com <mariusegerhei@hotmail.com>, idalotte@hotmail.com <idalotte@hotmail.com>, Rigmor Salvesen <r.e.a.salvesen@gmail.com>

Emne: Kjøp av Gåseholmen Helsesenter AS

Hei Frode

Viser til konstruktivt og effektivt forhandlingsmøte 031224

Jeg skal forsøke å utdype vår posisjon ift salg.

Kommunen tilbys å kjøpe Gåseholmen Helsesenter AS (GH AS) som ledd i kommunal overtagelse/drift av legevirkksomhet/ Gåseholmenlegene DA (GHDA). Dette omtales videre som alternativ 1.

Å avvikle selskapet (GHAS) for å kun selge bygget/kontorlokalene, heretter alternativ 2, anser vi som lite aktuelt.

Vedr Alt. 1

Ved kjøp vil kommunen bli eiere av et veldrevet selskap som har gått med overskudd siden oppstart i 2001.

Overskudd/utbytte vil kunne benyttes til rask nedbetaling av gjeld eller som rent utbytte for kommunen til andre oppgaver.

Det medfølger en kontantbeholdning på ca kr 450.000. Det vil f.eks. kunne benyttes til mindre ombygging ifbm at en ønsker å legge til rette for en 4., evt en 5 lege ved senteret. (uten å måtte till.bevilge)

Det vil videre medfølge det inventar GHAS eier, dvs venteromsmøbler, utstyr og møblering på pauserom, div hvitevarer, skilting, mm

Ved kjøp vil aksjenes verdi kunne fastsettes slik vi i alle år har praktisert ihht vår aksjonæravtale (mellom tiltredende og fratredende helsearbeider):

Takst på bygg - gjeld i selskap + kontantbeholdning = aksjenes verdi

Dvs kr 11.000.000 - 2.750.000 + ca 450 000 = ca kr 8.700.000

Det er avtalt videre avdragsfrihet et år fram mhp lånebeløpet (Avtale med Nordea)

I alternativ 1 er vi til en viss grad villige til å forhandle om beløp.

Avtale vil kunne realiseres raskt, en aksjesalgavtale vil kunne settes opp av kommunens advokat og vårt regnskapsfirma, BDO og vil kunne signes ila 2 uker

Vedr alt. 2.

Dette vurderer vi som et lite aktuelt alternativ. Det vil være en betydelig mer krevende prosess, en rekke formalia må på plass (Innkalling til generalforsamling i GHAS, vedtak, melding til foretaksregisteret, oppsigelser av en rekke avtaler og kontrakter. Eiendomsmegler eller tilsvarende må kobles inn samt revisor)
Vi kommer ikke i mål med dette innen 010125

I till. er de økonomiske følgene av dette alternativ ufordelaktige for begge parter. Det legges ikke skjul på at vi som aksjonærer i en slik modell vil komme dårligere ut, dette pga beskatningsregler "dobbel beskatning" ved salg av bygg og avvikling, bistand fra megler mm

For kommunen vil et slikt alternativ også ha en betydelig merkostnad

Regnestykket vil se omtrent slik ut:

Takst	kr 11.000.000
Dok avgift	kr 275.000
Inventar/utstyr	ca kr 50.000
Totalt	ca kr 11.825.000

Ved dette alternativ har vi ikke noe å gå på i forhandlinger, av grunner nevnt over. Dok avgift kun akt i dette alternativ.

Som det da fremgår vil det kreve en betydelig lavere kommunal bevilgning ved kjøp av GHAS enn ved evt kjøp av bygg isolert, i størrelsesorden kr. 3-3,5 mill.

Uansett må de to manuellterapeutene som er knyttet til Gåseholmen Helsesenter, Ida Lotte Hansen og Marius Egerhei, sikres ift videre drift og lokalisering, nye avtaler om betingelser og arealer og varighet av kontrakter/ rimelig lange oppsigelsesfrister mv.
Det er en stor styrke for det faglige felleskapet vi har etablert og har meget god erfaring med. I tillegg vil det gi GHAS (kommunen), stabile leieinntekter.

Dette kan lettest gjøres ved kjøp av GHAS, dvs alt. 1, ved å justere på allerede inngåtte avtaler (vedr innbyrdes lokalisering, arealberegning, leiebeløp mm)

Alt i alt vil jeg sterkt tilrå kommunen å gå for alt. 1. som den rimeligste og smidigste måten å overta sentrale moderne lokaler som er spesialtegnet for formålet og som har vist seg å fungere godt.

Tilrettelegging for nye leger, evt såkalte "null"-lister, vil være en svært enkel prosess til en minimal kostnad. Jmfr. opprinnelig mål om å sikre stabil legedekning og rekruttering
Det vil i sin tur kunne bedre økonomien i kommunal drift etter Lyngdalsmodellen

Under nevnte møte kom vi også inn hva driften i GHDA koster pr år. Jeg har ikke de eksakte tallene i skrivende stund, komplette regnskaper for 2023 er overlevert tidlig i høst.

Jeg vil anslå at det ligger på 2,5 mill i DA og at 3 leger betaler ca. kr 762 000 til GHAS (dekker husleie og fellesutgifter i AS-et, renhold, strøm mm)

Totalt i størrelsesorden 3.250.000

Utstyr tilhørende GHDA er beregnet til en verdi kr 750.000

Hvis det er behov for å få utdype dette ytterligere er det bare å ta kontakt.

Jeg møter gjerne adm. og politisk ledelse for direkte spm.

Og hvis noen ønsker mer om historikk og bakgrunn stiller jeg mer enn gjerne opp, men antar at tiden for de fleste er noe knapp..

Mvh

Stein Karlsen
For GHAS

Fra: stekarl2@broadpark.no stekarl2@broadpark.no <stekarl2@broadpark.no>

Dato: onsdag, 4. desember 2024 kl. 08:42

Til: Frode Lauareid <Frode.Lauareid@ks.no>

Kopi: Mette Bechsen <mette_bh@hotmail.com>, mariusegerhei@hotmail.com <mariusegerhei@hotmail.com>, idalotte@hotmail.com <idalotte@hotmail.com>, Rigmor Salvesen <r.e.a.salvesen@gmail.com>

Emne: RE: Svar: Kjøp av Gåseholmen Helsesenter AS

Hei igjen Frode

Som du forstår så ble dette forfattet med korte frister før ord arb. tid idag. Som bemerket av en av mine medaksjonærer trenger summen i alt 2 en forklaring. Har har jeg glemt å føre opp et ca beløp kr 500 000 som evt måtte bevilges til ombygging av lokaler/tilrettelegging for flere leger . Men sluttsommen for kommunen hadde jeg i hodet og mener derfor at den er riktig og at diff. i favør aksjesalg er i den angitte størelsesorden,

Mvh Stein