

Skien kommune

Sentraladministrasjonen

V/Steinar Riis

Postboks 158

3701 Skien

Skien, 15. desember 2000

Skien Tomteselskap AS

Undertegnede er blitt bedt om å gi en redegjørelse for muligheten av å revitalisere Skien Tomteselskap AS i tråd med dets nåværende vedtekter og formål, hensyntatt de opprinnelige vedtekter.

Stiftelsen

Skien Tomteselskap AS ble stiftet i 1964 med en aksjekapital på kr. 10 000. Stifterne var Skien kommune, som tegnets tegnet seg for kr. 8 000, Skien Boligbyggelag, som tegnet seg for kr. 1 000 og AL Norske BBL, som tegnet også tegnet seg for kr. 1 000.

Selskapets formål finnes i de opprinnelige vedtektene, § 2, som sier;

Selskapets formål er å erverve områder i Skien passende til tomter, gjøre disse byggeklare og overdra dem til tomtesøkere, samt å påta seg saneringsoppgaver innen kommunen.

Det første syret som selskapet hadde ble valgt av Skien formannskap, og besto av;

Styreformann	Sigurd Namløs
Nestformann	Finn Hoel
Styremedlem	Einride Hugnes
Styremedlem	Thorleif Tollefsen
Styremedlem	Arne Amundsen

Selskapets første revisor var revisjonssjef Trygve Aarhus.

Utvidelse av aksjekapitalen

I 1974 vedtok Skien Tomteselskap AS å utvide aksjekapitalen med kr. 40 000, til kr. 50 000, ved overføring fra disposisjonsfondet. Denne utvidelsen ble, ut fra foreliggende dokumenter, ikke effektiv før i 1978.

Aksjonærforholdet var uendret fra 1964, og etter utvidelsen ble aksjefordelingen følgende;

Skien Kommune	kr. 40 000
Skien Boligbyggelag	kr. 8 000
AL Norske BBL	kr. 8 000.

Endring eierforhold

I skriv av 15. november 1995 beklager AL Norske BBL at de, i sine arkiver, ikke kan finne "det omtalte aksjebrev". Samtidig bekrefter AL Norske BBL at de ikke vil gjøre krav gjelden-de i henhold til et eventuelt aksjebrev i Skien Tomteselskap AS, og hvis aksjebrevet mot for-modning skulle dukke opp på et senere tidspunkt, vil dette tiltransporteres vederlagsfritt til Skien kommune.

Tilsvarende oppgivelse av aksjebrev/eierforhold fra Skien Boligbyggelag blir bekreftet i skriv fra Boligbyggelaget datert 1. juni 1995.

(Ifølge bykassereren ble det utbetalt kr. 2 000 i april 1982 til dekning av 2 aksjer, samt at Skien kommune fikk overdratt aksjer i mai 1982.)

Uansett, fra 1995 eier Skien kommune selskapet 100%.

Formelle forhold

Skien Tomteselskap AS ble opprinnelig registrert i Handelsregisteret, som var det daværende register for selskapsregistrering.

I 1989 ble alle selskaper overført til det landsdekkende Foretaksregisteret i Brønnøysund. På grunn av liten eller ingen aktivitet på flere år, hadde ikke Skien Tomteselskap AS innlevert regnskaper, og av den grunn ble selskapet ikke ansett for å være aktivt. Sannsynligvis av denne grunn ble selskapet ikke "automatisk" overført til Foretaksregisteret, og ble i realiteten ansett for å være opphørt.

Imidlertid fortsatte aktiviteten, med blant annet omsetning og hjemmelsoverdragelse av tomter. Undertegning av skjøter etter 1984 ble foretatt av ordfører. Imidlertid innehadde ord-føreren verken signatur eller andre fullmakter i selskapet, slik at Foretaksregisteret nektet god-kjenning av disse underskrifter og overdragelser. Uten Firmaattest, organisasjonsnummer og gyldige underskrifter, var det ikke mulig å få tinglyst hjemmelsoverdragelser. Skulle virksom-heten fortsette, måtte selskapet revitaliseres gjennom en konvertering til Foretaksregisteret. Dette ble bestemt gjort i 1995. Det hadde på dette tidspunkt ikke vært avholdt generalforsam-linger i selskapet siden 1984.

Registreringsdato i Brønnøysund ble 11. august 1995. Tilpasninger ble gjort i vedtekter i forhold til ny og senere endret aksjelov (siden oppstart), samtidig som det ble valgt nytt styre. Sammensetningen ble på konverteringstidspunktet følgende;

Styreformann	Steinar Riis
Styremedlem	Eva Wærstad

Varamedlem

Jarand Jarandsen.

Det opprinnelige formålet med selskapet opprettholdt.

Selskapets utvikling

Fra oppstart og frem til 31. desember 1980 hadde Skien Tomteselskap AS ervervet eiendommer til en samlet verdi av kr. 67 515 139. Kjøpene var finansiert gjennom Skien kommune, som ga lån til selskapet tilsvarende betingelser som kommunens innlån.

Imidlertid kom det en periode hvor det var svært liten etterspørsel etter tomter, og Skien Tomteselskap AS maktet ikke lenger å betale renter og avdrag etter hvert som terminene på lånene forfalt. Kommunen dekket allerede på dette tidspunkt selskapets driftsutgifter.

På denne bakgrunn, og etter en grundig gjennomgang og diskusjon av politikerne, overtok Skien kommune med virkning fra 1. januar 1982 alle aktiva og passiva i selskapet, med unntak av en fordring på kr. 50 000, som motsvarer aksjekapitalen. Begrunnelsen for å opprettholde selskapet var av hensyn til overskjøting av eiendommer til kommunen, hvilket ville ha medført en betydelig dokumentavgift. Søknad om avgiftsfritak ble ikke imøtekommet.

Mao. er det Skien Tomteselskap AS som står som hjemmelsinnehaver og formell eier av tomter og eiendommer.

Overdragelse av tomter og eiendommer

Ut fra de dokumenter jeg er blitt forelagt, og etter samtaler med advokat Lars Skjelbred, er det min oppfatning at alle formelle juridiske forhold ved overdragelsen er korrekt gjennomført. I dette legger jeg at "salgs/kjøps- transaksjonen" er bindende for begge parter, selskapet og Skien kommune.

Imidlertid tror jeg ikke transaksjonen er riktig gjennomført verken regnskapsmessig eller skattemessig. Det foreligger en oversikt over selskapets tomter og eiendommer, med en bok-ført verdifastsettelse, men ikke noen omsetningsverdi. Forholdet kan ha medført at mer- eller mindreverdier har blitt overført uten at de er tatt hensyn til. Det foreligger ingen form for gevinst eller tapsberegning. Ut fra det fremlagte materialet fremgår det at det ved flere årsav-slutninger er foretatt oppskrivninger av eiendommer. (Disse er sannsynligvis gjort for å dekke opp for selskapets underskudd.) Jeg kan ikke se at oppskrivningene kommer korrekt til uttrykk i regnskapet, ei heller tror jeg de er korrekt tatt hensyn, verken regnskaps- eller skattemessig ved salget/overdragelsen til kommunen. En oppskrivning var kun en regnskapsmessig verdi-justering (ordningen er nå opphørt), og fikk ingen skattemessig konsekvens. Mao. ved salg til en bokført oppskrevet verdi, vil den skattemessige anskaffelsesverdi være lavere, hvilket vil medføre en skattemessig gevinst. Andre forhold tyder også på at transaksjonen ikke er behandlet korrekt rent regnskaps- og skattemessig.

Overdragelsen ses, etter mitt syn kun i sammenheng med den gjeldssituasjonen selskapet er i.

Imidlertid er det vel ikke stort å gjøre med dette nå. Forholdet er snart 20 år gammelt, og ingen verken kan eller ønsker vel å gjøre noe med dette nå.

Revitalisering og videre drift

Rent formelt kan selskapet drives videre i sin nåværende form, og selskapet bør ikke ha daglig leder. Styrets formann kan lede selskapet alene, eller sammen med sitt styre. Dette gjelder ved aksjekapital mindre en kr. 3 000 000. Jeg kjenner ikke nåværende vedtekter, men antar at de fyller kravene i den nye aksjeloven, bortsett fra at aksjekapitalen nå må være på minimum kr. 100 000, slik at dette forholdet må det gjøres noe med.

I dag er forholdet at Skien kommune er selger av tomter og eiendommer, men det kreves hjemmelsoverdragelse fra Skien Tomteselskap AS, som er rette hjemmelsinnehaver. Det er muligens noe tungvint, men er en fullt ut akseptabel modell.

Ved å føre tomter og eiendommer tilbake til Skien Tomteselskap AS, vil dette igjen medføre en finansiell løsning, sannsynligvis et lån som selskapet må betjene.

Selskapets opprinnelig formål, er så langt jeg kjenner til, opprettholdt. Slik jeg forstår dette, vil mao. selskapets drift være mer preget av næringspolitiske vurderinger og beslutninger, enn av forretningsmessige. Således vil vel nåværende form være en riktig konstellasjon, som gir den ønskede drift.

Er imidlertid ønsket at selskapet skal være en aktiv eiendomsforvalter, som skal ivareta både næringspolitiske og forretningsmessige hensyn, bør tomter og eiendommer overføres og administrasjonen og styret styrkes.

Avslutning

Ovenfor nevnte er ment som et innspill i den vurdering som skal gjøres vedrørende Skien Tomteselskaps AS' videre eksistens og drift. Nedleggelse bør ikke gjøres, da dette vil medføre et opphør (og en overdragelse) som vil medføre utløsningen av dokumentavgifter.

Før en endelig beslutning foretas bør også Budsjettforlikets konsekvenser, med de skatte- og avgiftsmessige endringer forliket medfører, også for eiendoms- og forvaltningsselskaper, utredes og gjennomgås. I denne forbindelse stiller vi gjerne opp i møte.

Skulle det være spørsmål til det ovenfor nevnte, eller det er uklarheter som bør avklares, står vi gjerne til tjeneste. Til informasjon kan jeg nevne at innholdet i dette brevet er gjennomgått og diskutert med advokat Lars Skjelbred, som har tidligere erfaringer med nevnte problemstillinger for selskapet.

Med vennlig hilsen

Tore Samuelsen (sign.)
Statsautorisert revisor