

26.januar 2024

Vår ref: 12216489

Tilsvar til begjæring om granskning

til

Sør-Rogaland tingrett

Sak nr.: 23-192280KON-TSRO/TSDN

Saksøker: Avanto Opportunities III AS
Kvernevik Ring 177
4048 Hafrsfjord

Prosessfullmektig: Advokat Christian Wedler
Stavanger Advokatkontor
Skytterlagsveien 29
4045 Hafrsfjord

Saksøkte: Ryger Eiendomsinvest AS
Luramyrveien 75
4313 Sandnes

Prosessfullmektig: Advokat Bård I. Koppang
Advokatfirmaet Selmer AS
Løkkeveien 107
4007 Stavanger

Saken gjelder: Begjæring om granskning etter asl. §5-25

1 INNLEDNING

Det vises til begjæring om granskning av 20. desember 2023 fra Avanto Opportunities III AS ("**Avanto**"). Retten har i brev av 5. januar 2024 gitt frist for uttalelse til 26. januar 2024.

Ryger Eiendomsinvest AS ("**Ryger Eiendomsinvest**") kan ikke se at det er saklig grunn for å ta begjæringen til følge. Dette fordi:

- Alle de sentrale faktiske forhold er kjent
- Avanto har fått anledning til å stille alle spørsmålene som fremgår i granskningsbegjæringen på generalforsamlingen 28. november 2023 og fått utførlige svar på alle spørsmålene.
- Avanto har ikke sannsynliggjort at Ryger Eiendomsinvest AS har optrådt kritikkverdig eller at en granskning er egnet til å avdekke kritikkverdige forhold, samtidig som det er styrets overbevisning at det ikke foreligger kritikkverdige forhold.
- Avanto har ikke definert et granskningsmandat eller redegjort for hvordan en granskning er tenkt gjennomført
- En granskning vil være tid- og kostnadskrevene for Ryger Eiendomsinvest AS og er ikke forholdsmessig sett i sammenheng med de ovenfor nevnte forhold.

Disse forholdene vil utdypes nedenfor i tilsvaret.

Granskningsbegjæringen fremstår fremsatt utelukkende på bakgrunn av at saksøker er uenig i styrets vurderinger der alle faktiske forhold er kjent. Formålet med reglene om granskning etter aksjelovens bestemmelser er ikke å fungere som en brekkstang i en mulig rettslig uenighet.

2 PROSESSUELT

I granskningsbegjæringen fremgår det at Avanto ikke ser det nødvendig med muntlige forhandlinger. Ryger Eiendomsinvest mener imidlertid det kan være behov for muntlige forhandlinger i saken. Granskningsbegjæringen er i all hovedsak knyttet opp mot påstått manglende informasjon. På selskapets generalforsamling 28. november 2023 fikk imidlertid saksøker anledning til å stille alle de spørsmål som fremgår av granskningsbegjæringen, og fikk utfyllende og grundige svar. Det foreligger lydopptak fra hele generalforsamlingen.

Saksøkte ønsker å fremlegge lydopptaket som bevis i saken og arbeider med å finne en hensiktsmessig måte å gjøre lydopptaket tilgjengelig for retten og motparten. Vi vil komme nærmere tilbake til dette i et senere prosesskriv. For det tilfellet at det kreves at lydopptaket avspilles i retten med partene til stede kreves muntlige forhandlinger.

3 DE FORHOLD GRANSKNINGSBEGJÆRINGEN GRUNNES PÅ ER IKKE TREFFENDE ELLER REELLE

Saksøker har ikke sannsynliggjort at Ryger Eiendomsinvest har optrådt kritikkverdig eller at en granskning er egnet til å avdekke kritikkverdige forhold. Granskningsmandatet er svært upresist formulert til "*selskapet og selskapets ledelse, inkludert selskapets ledelses egenhandel i Ryger Eiendomsinvest aksjer i perioden 2012-2023*". Det siste er ikke begrunnet overhodet i granskningsbegjæringen. Hva gjelder det første om "*selskapet og selskapets ledelse*" er det ikke nevnt – og følgelig heller ikke sannsynliggjort - noen konkrete forhold som kan danne grunnlag for kritikk.

I granskningsbegjæringen er det som bakgrunn for at det skal åpnes granskning i korte trekk anført:

- Styret skal ha unnlatt å følge opp rimelige informasjonsforespørsler
- Det påstås å foreligge mulig forfordeling av majoritetsaksjonærene på bekostning av minoritetsaksjonærene
- Et påstått samarbeid om å overta selskapet er i strid med vedtektene og stemmerettstaket
- Selskapets drift påstås å ikke være forretningsmessig fordelaktig for minoritetsaksjonærene.

Anførselene fremstår i stor grad som en sammenblanding av forhold knyttet til påstått myndighetsmisbruk og påstått manglende informasjon, der hovedtyngden dreier seg om uenigheter knyttet til salg av den resterende eiendomsporteføljen i selskapet og avslutning av selskapets mandatperiode innen 31. desember 2023.

Avanto har vært godt kjent med Ryger Eiendomsinvests drift. De har som aksjonær mottatt mer informasjon enn hva styret har plikt til å gi dem og de har stilt alle spørsmålene som fremgår i granskningsbegjæringen og som nevnt fått utfyllende svar på alle spørsmålene i selskapets generalforsamling 28. november 2023.

For at retten skal få den reelle bakgrunnen for begjæringen, fremstår det for saksøkte som klart at bakgrunnen for begjæringen at saksøker er skuffet over den oppnådde pris på eiendommene, intet annet.

Vi vil i det følgende redegjøre for de faktiske sider av saken og kommer tilbake til generalforsamlingen 28. november 2023 under punkt 9.

4 SAKENS FAKTISKE SIDE

4.1 Opprinnelig mandatperiode og forlengelser

Selskapet hadde fra oppstarten i 2006 en mandatperiode på 10 år – altså til 31. desember 2016. dette fremgår av selskapets vedtekter som fremlegges som

Bevis 1: Vedtekter for Ryger Eiendomsinvest AS - Sist endret i ordinær generalforsamling 4. april 2018.

Bakgrunnen for den opprinnelige mandatperioden var at de aksjonærene som tegnet seg innledningsvis ikke skulle måtte låse investeringen i en for lang periode. Det var likevel adgang til å beslutte forlengelse med flertall som for vedtektsendring.

4.2 Forlengelsene til 2019 og 2023

Mandatperioden ble forlenget 23. april 2014 til 31. desember 2019 og deretter forlenget ytterligere 4. april 2018 til 31. desember 2023. Bakgrunnen for forlengelsene var hendelser i eiendomsmarkedet og den rådende utleiesituasjonen som gjorde at styret vurderte at eiendommene i porteføljen ikke var tilstrekkelig modne for salg. Hele forutsetningen for eiendomsfondet var basert på at eiendommene skulle kjøpes, leietakertilpasses, det skulle inngås nye og forhåpentligvis lange leieavtaler og så skulle eiendommene selges igjen når de var modne for salg. De tre fasene var klart fastsatt til kjøp, utvikling og salg. Det var aldri intensjonen at eiendommene skulle bli liggende lenge i selskapet og/eller at selskapet skulle drive noen langsiktig forvaltning av disse, hvilket er helt normalt ved opprettelsen av investeringselskaper som Ryger Eiendomsinvest AS. Det har heller aldri forekommet at noen aksjonærer har uttrykt misnøye med denne strategien.

4.3 Mandatperioden til 31. desember 2023

I den innledende fasen ble porteføljen bygget opp til det den var på det største i 2011 og tilpasninger ble gjort, leieavtaler inngått etc. med sikte på å tilrettelegge disse for salg med best mulig resultat. Når eiendommene var salgsmodne ble de solgt.

Selskapets eiendomsinvesteringer og salg som har vært gjennomført i selskapets investeringsperiode har gitt god avkastning til selskapets aksjonærer, og styret har mottatt flere tilbakemeldinger fra aksjonærene om at de også er svært fornøyd med det arbeidet som styret har gjort i så måte.

Situasjonen i slutten av 2022 - 2023 var at selskapet satt igjen med den delen av porteføljen som ble vurdert å være vanskeligst å selge. Dette kommer vi nærmere tilbake til under punkt 6. Flere av eiendommene i den gjenværende porteføljen har vært forsøkt solgt over flere år uten resultat.

4.4 Salg av enkelteiendommer

I perioden fra 2020 frem til og med 2023 har det som tabellen under viser vært solgt flere eiendommer i selskapet.

Dato solgt	Eiendom	Brutto Eiendomsverdi
15.12.2020	Kammerherreløkka 2	Kr 116.000.000,-
31.12.2020	Sørhauggata 150	Kr. 50.000.000,-
08.04.2021	Mauritz Kartevoldsplass 1	Kr 62.000.000,-
03.05.2021	Rennesøygata 16	Kr. 57.500.000,-
31.03.2022	Fabrikkveien 25	Kr. 63.350.000,-
30.06.2022	Maskinveien 1	Kr. 121.500.000,-
30.12.2022	Rennesøygata 8	Kr. 67.000.000,-
31.05.2023	Karmsundgata	Kr. 45.000.000,-

Styret har fra 2020 jobbet aktivt med salg av eiendommene i porteføljen under forutsetning av at denne skulle avvikles innen investeringsperiodens slutt, 31. desember 2023. Det har også vært kjent i markedet at eiendomsporteføljen skulle selges innen denne dato og det er kommet inn flere bud.

I slutten av 2020 var det diskusjoner i styret om eiendommene skulle selges enkeltvis eller samlet. Styrets holdning var at man så langt som mulig skulle prøve å selge eiendommene enkeltvis selv om dette var den mest krevende salgsmetoden. Det fremlegges som:

Bevis 2: Protokoll fra styremøte 10. november 2020

Bevis 3: Notat fra daglig leder Kåre Idsøe om salgsprosessen 4. november 2020

Utfordringen for styret har imidlertid hele tiden vært at det var enklere å selge de beste eiendommene.

På flere av de beste eiendommene, så som Maskinveien 1, kom det inn et så godt bud i 2022 at styret valgte å akseptere.

Det har vært en langvarig policy i selskapet å ikke binde opp likviditet utover det som var nødvendig for å betjene løpende forpliktelser og avsetninger til garantiforpliktelser. Etter slutførte salg har selskapet derfor løpende utbetalt utbytte til alle aksjonærer. Selskapet har ikke holdt tilbake midler for å kjøpe nye eiendommer, for det første fordi investeringsperioden gikk mot slutten og dernest for at likviditeten i avslutningsfasen skulle komme aksjonærene til gode i form av utbytte / tilbakebetaling av innskutt egenkapital.

5 NÆRMERE OM INFORMASJONEN TIL AKSJONÆRENE

5.1 Løpende informasjon til aksjonærene

Selskapet har sendt ut løpende informasjon til aksjonærene i rapporter hvert halvår fra 2012 som også ligger åpent tilgjengelig på selskapets nettside.

I rapportene fremgår det tydelig at eiendomsfondet skal avvikles innen slutten av mandatperioden 31.12.2023. Fra årsrapporten for 2018 og i hver eneste års- og halvårsrapport deretter fremkommer det på side 2 "Hovedpunkter" at: "Mandat for selskapet utløper 31.12.2023." Det var således kjent for alle aksjonærene at mandatperioden ville utløpe 31.12.2023. Til illustrasjon fremlegges som

Bevis 4: Årsrapport for 2018 for Ryger Eiendomsinvest AS

Styret har korrekt forholdt seg til mandatperioden vedtatt av generalforsamlingen og med dette som bakgrunn har styret helt siden 2020 planmessig arbeidet for å realisere selskapets eiendomsportefølje og som vist ovenfor har styret gjennomført realisasjon av hoveddelen av porteføljen med svært gode resultater for aksjonærene.

Som det fremgår av diagrammet på side 3 i selskapets aksjonærrapporter har akkumulerte utbetalinger økt vesentlig gjennom de siste årene av selskapets levetid. På samme side fremgår også informasjon om utdelte utbytter i angjeldende periode. Pr. 30. juni 2023 utgjorde akkumulerte utbetalinger NOK 120 per aksje. Det fremlegges som

Bevis 5: Aksjonærrapport for 1. halvår 2023 for Ryger Eiendomsinvest AS

5.2 Informasjonspliktens rettslige side

Ledelsens (og styrets) informasjonsplikt til aksjonærene fremgår av aksjeloven ("asl") § 5-15, som lyder:

"§ 5-15.Ledelsens opplysningsplikt

(1) En aksjeeier kan kreve at styremedlemmer og daglig leder på generalforsamlingen gir tilgjengelige opplysninger om forhold som kan innvirke på bedømmelsen av

- 1. godkjenningen av årsregnskapet og årsberetningen;*
- 2. saker som er forelagt aksjeeierne til avgjørelse;*

3. selskapets økonomiske stilling, herunder om virksomheten i andre selskaper som selskapet deltar i, og andre saker som generalforsamlingen skal behandle, med mindre de opplysninger som kreves, ikke kan gis uten uforholdsmessig skade for selskapet.

(2) Dersom det må innhentes opplysninger, slik at svar ikke kan gis på generalforsamlingen, skal det utarbeides skriftlig svar innen to uker etter møtet. Svaret skal sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse."

Lovens ordning er således at informasjon skal gis "på generalforsamlingen" og ikke enkeltvis til enkelte aksjonærer. Overordnet om begrunnelsen for ordningen fremgår av Norsk Lovkommentar, note 806 til aksjeloven, av professor Tore Bråten:

".....En aksjeeier har ikke i alminnelighet innsyn i selskapets papirer. Opplysningene må fremlegges på generalforsamlingen, slik at opplysningene blir tilgjengelige for samtlige tilstedeværende aksjeeiere. Krav om opplysninger kan fremsettes også utenfor generalforsamlingen, men ledelsen plikter ikke å etterkomme kravet før på neste generalforsamling."

Selskapet har praktisert en informasjonspolicy som går vesentlig lenger enn lovens krav til informasjon ved at det i tillegg til årsrapporter er utarbeidet halvårsrapporter som er lagt ut på selskapets hjemmeside <https://rygereiendom.no/>. Selskapets informasjon fulgte lovens prinsipp om samtidighet i informasjonen til samtlige aksjonærer. Ytterligere spørsmål kunne stilles, og innenfor lovens rammer, besvares på selskapets generalforsamling. Se her nedenfor i punkt 7 om informasjon gitt om salgsprosessen høsten 2023 og på generalforsamlingen 28. november 2023.

Rune Mæle har på vegne av aksjonæren Avanto utvist betydelig aktivitet hvoretter han har etterspurt ytterligere informasjon. Å gi Mæle all den informasjonen han etterspurte ville være i strid med likhetsprinsippet og ville kunne gi Mæle og Avanto vesentlige fordeler som aksjonær, herunder i Avantos gjentatte erverv av aksjer i Selskapet. Styrets hadde således ikke plikt til å gi Mæle all informasjonen han etterspurte og hvis styret hadde gitt slik informasjon ville det vært et brudd på lovens ordning om samtidig informasjon til samtlige aksjonærer. Se for øvrig punkt 7 nedenfor.

6 BUDPROSESSEN FOR DEN RESTERENDE EIENDOMSPORTEFØLJEN

I løpet av våren 2022 kom det inn bud på eiendommen Karmsundgata 190-192 på MNOK 35 fra Shannon Invest v/Bernt Eidesvik. Budet var langt lavere enn taksten fra Eiendomsmegler 1 fra januar samme år på MNOK 51,5. Eiendomsmegleren hadde over lang tid forsøkt å finne en kjøper til eiendommen, men det viste seg å være vanskelig. Styret besluttet derfor å høre med Halvor Urrang som de hadde hatt god erfaring med tidligere for å bistå selskapet med å selge denne eiendommen og Rennesøygata 8 samlet.

Bevis 6: Protokoll fra styremøte 10.05.2022

På styremøtet den 23. august 2022 var disse eiendommene fremdeles ikke solgt. Halvor Urrang var engasjert, hadde utarbeidet prospekt og skulle presentere disse eiendommene i markedet høsten 2022.

Ettersom Urrang var gitt i oppdrag å selge eiendommene Karmsundgata 190-192 og Rennesøygata 8 stod selskapet igjen med totalt fem eiendommer i den resterende porteføljen:

- Hillevågsveien 8,

- Tastagaten 30-32,
- Langgata 64,
- Hinnasvingene 55, og;
- Luramyrvеien 12

6.1 Notat fra Sverdrup Rådgivning AS 24.10.2022

Sverdrup Rådgivning AS er en erfaren og anerkjent aktør innen omsetning av næringseiendom, særlig i Stavanger-regionen, se selskapets hjemmeside; <https://www.svrg.no/>. Sverdrup Rådgivning AS ved Jone Idsøe og Fredrik Melbo hadde lenge vært i dialog med selskapet og ønsket å komme i posisjon for å bistå i å selge den resterende eiendomsporteføljen. Jone Idsøe og Fredrik Melbo tok kontakt med daglig leder Kåre Idsøe for å spørre om de kunne være interessert i å engasjere Sverdrup Rådgivning AS til å bistå med salget. Det var som nevnt velkjent i markedet over lengre tid at selskapet var i en avviklingsfase og skulle realisere den resterende porteføljen. (For ordens skyld nevnes det at Jone Idsøe og Kåre Idsøe ikke er i slekt eller har noen forretningsmessig relasjon til hverandre). Sverdrup Rådgivning AS hadde for øvrig bistått Ryger Eiendomsinvest AS med et salg av en eiendom i Porsgrunn i 2020 og en eiendom på Forus (2021) med svært godt resultat.

Kåre Idsøe ba Sverdrup Rådgivning om å lage et notat om hvordan de foreslo å legge opp salgsprosessen som han kunne presentere i styret. Sverdrup Rådgivning utarbeidet derfor notatet som var deres anbefaling og hvor de kunne vise sin kompetanse for å kunne tildeles salgsmandatet for eiendomsporteføljen. Det fremlegges som

Bevis 7: Notat fra Sverdrup Rådgivning "Realisering av Eiendomsporteføljen" 24. oktober 2022

I notatet fremgår det innledningsvis at

"Eiendomsfondet Ryger Eiendomsinvest AS ("Ryger") skal avvikles i løpet av 2023 og man har da allerede forlenget levetiden utover det som var planlagt ved oppstart. Ettersom det er relativt kort tid til avviklingstidspunkt er det naturlig at selskapet vurderer å iverksette salg av porteføljen eller enkelteiendommer. Markedet for salg av næringseiendommer er for tiden preget av usikkerhet grunnet siste tids renteoppgang, men situasjonen forventes å stabilisere seg noe lenger frem i tid."

I notatet ble det videre foretatt en vurdering av salgbarhet av eiendommene og antatt markedspris for disse. Dette ble fremstilt etter en "trafikklysmo­dell" med rødt, gult og grønn markering av enkelteiendommenes salgbarhet:

Eiendom	Kommentar	Salgbarhet
Hillevågsveien 8	Eiendom med spennende beliggenhet og kanskje noe utviklingspotensial (bolig?). Helse Stavanger er god leietaker, men sykehuset skal flytte.	Utviklingspotensial og god leieavtale ligger et par år frem i tid. Kort gjenværende leietid krever solid kjøper for å sikre finansiering alene.
Hinnasvingene 55	Fullt utleid med 3,1 år vektet durasjon, men svake motparter. Liten i størrelse og seksjon i bygg. Ryger dekker stor andel av strømkostnadene til største leietaker.	Vanskelig eiendom, men kanskje interessant for brukerkjøper eller eiere av naboeiendommer.
Langgata 64	Tidl. bankfilial som står tom. Tøft leiemarked, men kanskje aktuell for bruker-kjøper. Utviklingsmuligheter på felleseid tomt?	Lav prising må til for å selge eiendommen uten leietakere.
Luramyerveien 12	Smart Hotel med 4-års gjenværende leietid. Hotellmarkedet har tatt seg opp etter pandemien. Godt leienivå, men avhengig av at leietaker går bra også inneværende år.	Gitt gode omsetningstall vil det være interesse for eiendommen, dog fra et noe begrenset antall aktører.
Tastagata 30-32	Spennende eiendom med fin beliggenhet. Gode leietakere i SVG kommune og Fylkeskommunen, men kort durasjon. Relativt mye ledig p.t. Kan se for seg boligkonvertering på sikt.	Meget salgbar, men bedre prising om ledig areal fylles opp.
Portefølje	Spredte eiendommer som ikke har noen naturlige fellestrekk annet enn at de er utleieobjekter i samme region.	Porteføljen er særlig aktuell for kjøpere som ønsker hurtig grep om flere eiendommer som kan bearbeides over tid. Forvaltningsavtale med Skagen åpner for enkel overtakelse.

Fargekode over (grønn, gul og rød) indikerer antatt salgbarhet til god markedsmessig verdi.

Av notatet fremgår det at eiendommene var av svært varierende salgbarhet. Sverdrup Rådgivning mente enkelte av eiendommene ikke ville være mulige å selge uten som del av et samlet salg.

Anslått verdi på eiendomsporteføljen, som ble satt etter grove og forenklete beregninger basert på opplysninger om leieforhold og arealstørrelser ble angitt til mellom Kr. 229 910 000 og 243 435 000 i oktober 2022.

Under punktet "salgsstrategi" fremgår det at:

"Et godt informasjonsgrunnlag er sentralt for både bankenes og investorenes vurdering av eiendom, så det er viktig med et godt prospekt hvor alle sider av den enkelte eiendom belyses så godt som mulig, inkludert eventuelle utviklingspotensialer. Det vil oppfattes som attraktivt å overta et «going concern» med kontantstrøm og visse muligheter for å ta grep for å øke verdien (utleie, ombygging, etc.). Gjennom samlet porteføljesalg kan man realisere salg av eiendommer det kan være utfordrende å finne kjøpere til enkeltvis. På den annen side er eiendommene ganske ulike på mange vis. Det kan derfor vise seg at man kan realisere bedre pris i sum ved å selge eiendommene enkeltvis og over noe tid (når leieavtaler rulleres eller ledige arealer leies ut). Ulempen er da at man kan risikere å sitte igjen med eiendom(mer) som kan være vanskelige å selge – dvs. som muligens kun kan omsettes til «opportunistisk» prising."

Sverdrup Rådgivning anbefalte derfor i første rekke samlet salg for å dra nytte av risikodempende bidrag fra portefølje og eksisterende set-up, men at man samtidig var åpen for delsalg om betalingsviljen var tilstrekkelig god.

7 SALGSPROSESSEN FRA HØSTEN 2022- VINTEREN 2023

I styremøte i Ryger Eiendomsinvest 08. november 2022 ble notatet til Sverdrup Rådgivning diskutert.

Bevis 8: Protokoll fra styremøte 08. november 2022

Under punktet "Avvikling av selskapet" i protokollen fremgår det at:

"I henhold til mandatet er det forutsatt at selskapet avvikles innen utløpet av 2023. For å belyse ulike alternativer for avvikling var det innhentet vurdering fra Sverdrup Rådgivning AS, som også hadde synspunkter på verdier for de resterende eiendommene.

Alt. 1: De resterende eiendommene selges enkeltvis slik som vi har gjort til nå. vi vil da til slutt sitte igjen med et tomt selskap som må opprettholdes inntil selskapets garantiansvar er utløpt. En del av salgsbeløpene må da holdes tilbake til driftsutgifter og eventuelle krav på garantier i henhold til garantiperioden er utløpt, ca. 5 år.

Alt. 2: En eller gruppe aksjonærer som eier mer enn 2/3 av aksjekapitalen kan gi bud på de resterende aksjene. Dersom budet aksepteres av styret og generalforsamlingen vil samtlige aksjonærer være forpliktet til å selge sine aksjer.

Vi må regne med at det vil være noe arbeide med å få formalitetene på plass fra alle aksjonærene. Garantiansvaret som er nevnt under pkt. 1 søkes overført til de nye eierne.

Alt. 3: Selge morselskapet med de eiendommene som er igjen i selskapet, samtidig som kjøper også overtar garantiansvaret. Både for alt. 2 og alt. 3 må vi påregne å måtte gi en rabatt for usikkerheten omkring garantiansvaret for eiendommer som er solgt tidligere.

Vedtak: Styret diskuterte de ulike alternativene og konkluderte med at det inntil videre er alternativ 1 som er mest hensiktsmessig å benytte. Til neste styremøte kan det være avklaringer i flere leieforhold som kan medføre endring i strategi. Styret må da også vurdere om det er behov for å søke generalforsamlingen om forlengelse av mandatet. "

I neste styremøte 14. mars 2023 ble avvikling av selskapet igjen diskutert.

Bevis 9: Protokoll fra styremøte 14. mars 2023

Av protokollen fremgår det at

" Som diskutert på sist styremøte kan det være flere alternativer for avvikling av selskapet. De siste renteøkninger har medført en viss prisreduksjon på eiendommer og det er blitt et mer krevende marked da ytterligere renteøkninger er forventet

Mandatet har vært forlenget i flere omganger og utløper 31/12-2023. Avanto har på ny vært ute med tilbud om å kjøpe aksjer, nå til en kurs på kr. 85,- per aksje. (før årets utbytte). Til sammen har 7 aksjonærer valgt å selge, disse representerer 14.815 aksjer ca. 0,6 %. Når det så få som velger å selge må det tyde på at de fleste foretrekker å vente med å selge til det blir en avvikling av selskapet. Det er fortsatt over 300 aksjonærer.

Vi bør derfor forsøke å selge de 5 eiendommene, som er igjen i Stavanger distriktet. Sverdrup Rådgivning AS er villig til å inngå en avtale på no cure – no pay basis, dersom de ikke klarer å oppnå en pris som styret ikke er fornøyd med. Dersom det blir salg er honorarsatsen 1% +mva. Et eventuelt mandat begrenses til 31/12-2023.

Dersom det legges til grunn kr. 45 mill. for Haugesund og kr. 200 mill. for Stavanger eiendommene med fradrag for kr. 70 mill. i gjeld, vil dette bli kr. 77,- pr. aksje. I tillegg kan det komme noe fra årets drift. Den regnskapsmessige verdi på aksjene pr. 31/12-2023 er kr. 88,- til fradrag kommer kr. 14,- pr. aksje som nå foreslås utbetalt.

Dersom vi velger å ikke selge nå bør mandatet forlenges inntil 5 år. Flere av leieavtalene er kortsiktige, men det pågår også samtaler om forlengelse av leieavtaler som vil øke verdien på eiendommene, og som kan gjøre at eiendommene kan bli lettere å selge.

En forlengelse av mandatet kunne vært kombinert med at selskapet benytter noe av likviditeten til oppkjøp av egne aksjer. Utbytte kunne blitt redusert til kr. 15,- pr. aksje og at inntil 15 mill. ble benyttet til tilbakekjøp av aksjer.

Et slikt tilbud om tilbakekjøp som kommer fra selskapet vil sannsynligvis bli oppfattet som mer troverdig enn når tilbudet kommer fra enkelt aksjonærer. På den annen side er det vanskelig å gå så mye høyere enn Avantor sitt tilbud.

Vedtak: *Styret godkjenner at Sverdrup Rådgivning AS engasjeres og gis mandat på vilkår som er nevnt ovenfor. Styret vil innen utløpet av 3. kvartal 2023 vurdere om det vil være aktuelt å forlenge mandatperioden. Orientering gis på Generalforsamlingen."*

Sverdrup Rådgivning fikk oppdraget med å forsøke å selge den resterende eiendomsporteføljen og oppdragsbekreftelse ble signert 22. mars 2023. Oppdraget ble inngått på "no cure, no pay" basis med 1% salgspolisjon og en tidsbegrensning inntil 31. desember 2023.

7.1 Generalforsamling 27.mars 2023

På generalforsamlingen 27. mars 2023 deltok 63,2 % av stemmeberettigede aksjer i selskapet. Det tilbys som

Bevis 10: Protokoll fra generalforsamling 27. mars 2023

På generalforsamlingen ble det tydelig tilkjennegitt av Westco Eiendom AS, Idsøe Eiendom AS, Bjørn Dahle, Maaseide Eiendom og Maaseide Holding A S at de ikke ønsket en mandatforlengelse. Det var ingen av minoritetsaksjonærene som hadde ytret ønske om mandatforlengelse eller fremmet sak om dette og mandatforlengelse var dermed ikke en sak det ble stemt over på generalforsamling.

Mandatforlengelse krever i henhold til vedtektene 2/3 flertall. Styret vurderte det derfor slik at det var uønsket for flertallet av aksjene i selskapet å forlenge mandatperioden og at det nødvendige 2/3 flertall uansett ikke var realistisk å oppnå. Det ble derfor ikke innstilt på dette i det videre.

Mæle har både vært klar over mandatperiodens utløp gjennom selskapets løpende rapporter og siden mars 2023 vært klar over at det ikke var tilstrekkelig flertall for forlengelse av mandatperioden. Avanto og Mæle kan derfor ikke høres med at dette fremstod overraskende senere. Hva han har fortalt de andre minoritetsaksjonærene han er i kontakt med og som ikke var tilstede på denne generalforsamlingen er ikke kjent for selskapet og det

provoseres fremlagt kommunikasjon mellom Mæle/Avanto og de øvrige minoritetsaksjonærene vedrørende dette forhold. Kommunikasjonen som provoseres fremlagt utgjør enhver form for skriftlig eller digital kommunikasjon (via e-post, SMS, Messenger, LinkedIn, WhatsApp osv).

8 SALGSPROSESSEN VÅREN-HØSTEN 2023

8.1 Informasjonen til budgivere

Våren 2023 utarbeidet Sverdrup Rådgivning AS et salgsprospekt for de resterende 5 eiendommene. Det fremlegges som

Bevis 11: Salgsprospekt

Salgsprospektet ble gjennomgått i styremøte 16. mai 2023. Det ble vedtatt at straks leieforholdet i Hillevågsveien 8 ble forlenget ville "...Sverdrup Rådgivning AS starte salgsarbeidet for fullt". Det fremlegges som

Bevis 12: Protokoll fra styremøte 16. mai 2023

Det var flere leieavtaler som på dette tidspunktet var gjenstand for forlengelse, blant annet også i Tastagaten 30-32. At eiendommene hadde langvarige leieavtaler ble ansett som vesentlig for å oppnå best mulig pris. Av denne grunn ble det presisert i salgsprospektet at prisen forutsatte at leieavtalene var inngått. Det er derfor positivt uriktig at informasjon knyttet til status på leieavtaler skal ha vært tilbakeholdt fra tilbyderne. Det presiseres at alle budgiverne fikk samme informasjon i prospektet og i etterfølgende korrespondanse, hvor Sverdrup Rådgivning AS informerte om at leieforholdene kom på plass, se nedenfor om dette.

Sverdrup Rådgivning AS sendte salgsprospektet til over 100 potensielle kjøpere. I september 2023 var det 4-5 seriøse budgivere som hadde meldt interesse og som var aktive i å vurdere eiendomsporteføljen, gjennomføre befaringer etc. Det vises til "sak 4: Salgsprosessen" i protokoll fra styremøte i selskapet 12. september 2023. Det tilbys som

Bevis 13: Protokoll fra styremøte i Ryger Eiendomsinvest 12. september 2023.

Under samme sak ble det gjort kjent at Westco Eiendom AS kunne være interessert i å overta eiendomsporteføljen og det hitsettes fra protokollen:

"Trygve Jacobsen opplyste at hans selskap kan være interessert i å overta Rygers eiendomsportefølje og at han har nevnt dette for Sverdrup rådgivning AS. Han opplyste at han har forespurt om Kåre Idsøe om å delta som kjøper. Kåre Idsøes standpunkt er enda ikke avklart. Det var enighet om at inntil det måtte bli avklart at Jacobsen og Idsøe ikke vil være interessert i å by på eiendommene, er disse inhabile og vil ikke delta i styrets behandling av salgsprosessen/salg av selskapene. Det resterende styret vil være beslutningsdyktige."

Fra dette tidspunkt deltok verken Jacobsen eller Idsøe i styrebehandlingen knyttet til salget av eiendommene.

Samtlige tilbydere som hadde meldt aktiv interesse ble holdt løpende orientert om inngåelse av leieavtaler og ble sendt likelydende e-poster med informasjon fra Sverdrup Rådgivning. Det tilbys som

Bevis 14: E-poster til budgivere fra Sverdrup Rådgivning

Avanto v/ Rune Mæle hadde innledningsvis også vist interesse for den resterende eiendomsporteføljen og hadde fått tilsendt salgsprospektet. Selskapet hadde imidlertid ikke utvist noen aktivitet eller reell interesse i å legge inn et akseptabelt bud og ble av Sverdrup Rådgivning AS ikke ansett som del av den "kritiske massen" av seriøse budgivere høsten 2023. Av denne grunn ble det heller ikke sendt tilleggsinformasjon til Avanto da det fremstod som relativt bortkastet å sende ut denne informasjonen til samtlige som fikk salgsprospektet men ikke hadde vist interesse for å inngi bud.

Det fremstår for øvrig i granskningsbegjæringen som at Avanto har misforstått, eventuelt oversett, informasjonen i salgsprospektet hvor det i notene til side 5 det fremgår gjennomgående at leieavtalene skulle forutsettes å være inngått. Det har således ikke blitt gitt ulik informasjon til noen av budgiverne. Det har heller ikke blitt gitt mer informasjon til Westco Eiendom AS enn det som ble gitt til de andre budgiverne.

8.2 Budene på eiendomsporteføljen

Sverdrup Rådgivning AS var i kontakt med selskapene som hadde meldt interesse for å kjøpe eiendommene høsten 2023.

Det hadde kommet inn et hurtig bud fra en av interessentene som ble oppfattet som et forsøk på å "kuppe" salget. For å sørge for en ordnet prosess og oppnå konkurranse på like vilkår og sikre best mulig pris anbefalte derfor Sverdrup Rådgivning AS at det ble satt en formell budfrist. Styret vedtok i tråd med denne anbefalingen å sette budfristen til 17. oktober 2023.

Det kom tre bud på eiendomsporteføljen innen fristen, disse tilbys som

Bevis 15: Bud fra Stavanger og Sandnes Eiendomsutvikling AS (under stiftelse) 17. oktober 2023

Bevis 16: Bud fra Fremre Eiendom AS 17. oktober 2023

Bevis 17: Bud fra Westco Eiendom AS 17. oktober 2023

De to budene fra Stavanger og Sandnes Eiendomsutvikling AS og Fremre Eiendom AS var begge på kr. 160.000.000 brutto eiendomsverdi. Budet fra Westco Eiendom AS var på kr. 216.000.000 brutto eiendomsverdi.

Verken Jacobsen eller Idsøe mottok informasjon om disse budene da de fremdeles var ansett som inhabile i styret.

I budet fra Stavanger og Sandnes Eiendom AS ble det tatt forbehold om gjennomføring av due diligence-gjennomgang, samt satt som forutsetning at kjøper gis rentefri selgerkreditt på MNOK 50 i 18 måneder fra og med overtakelse, samt at alle pågående byggeprosjekter og nødvendige leietakertilpasninger besørgeres og bekostes av selger.

I budet fra Fremre Eiendom AS ble det tatt forbehold om gjennomføring av due diligence-gjennomgang, samt at selskapet besørger og bekoster alle oppgraderinger som er avtalt i forbindelse med forlengelse av leieforholdet i Hillevågsveien 8 og ny leieavtale for Tastagata 30-32.

I budet fra Westco Eiendom AS tas det også forbehold om due diligence-gjennomgang for kjøp av eiendomsselskapene. Budet vedrører direkte kjøp av eiendomsselskapene fra Ryger Eiendomsinvest AS, men det ble imidlertid også foreslått å tilby å kjøpe samtlige aksjer i Ryger Eiendomsinvest AS til en pris på kr. 66,- per aksje (da uten forbeholdet om due diligence-gjennomgang). Det fremgår i budet at:

"For den enkelte aksjonær vil dette være et langt bedre økonomisk tilbud enn det som oppnås ved salg av datterselskapene. Dette må styret ta hensyn til ved valg av avviklingsform. Ved salg av aksjene i Ryger eiendomsinvest as vil en også få en langt hurtigere avviklingsform og aksjonærene slipper ytterligere kostnader i avviklingsperioden og de vil være kvitt garantiansvar"

Sverdrup Rådgivning oversendte alle budene til styret 17. oktober 2023 sammen med et notat om salgsprosessen. Det tilbys som

Bevis 18: Notat fra Sverdrup Rådgivning 17. oktober 2023

I notatet fremgår det at det er kommet noe færre og lavere bud enn forventet og at dette er et resultat av at flere interessenter fikk kalde føtter den siste tiden. Om bakgrunnen for dette ble det fremhevet at

- *"Renteutviklingen har vært negativ siden salgsprosessen startet opp, og bankene er blitt mer tilbakeholdne i forhold til belåningsgrad og lånemarginer. Det påvirker investors avkastningskrav negativt.*
- *Moderat standard på eiendomsmassen er fremhevet av enkelte interessenter etter befarung. Selv om enkelte flater skal fornyes i forbindelse med forlengelse av leieavtaler i Hillevågsveien 8 og deler av Tastagata 30-32, hevdes det at standarden generelt er i nedre sjikt, og at man må påregne ytterligere investeringer ved neste kontraktsforlengelse.*
- *Forventninger om betydelige oppgraderingskostnader knyttet til forlengelse eller re-utleie av Smart Hotel. Dette er en forhandlingssak ved kontraktsutløp om 3 år, men flere interessenter er ikke vant med hotellinvesteringer og skeptiske til å påta seg slik risiko.*

Aktører som innledningsvis har vist kjøpsinteresse på indikert prisnivå (MNOK 240) har derfor nedjustert sin betalingsvilje eller trukket sin interesse."

Sverdrup Rådgivning AS anbefalte å invitere alle budgiverne til å høyne sine bud for å røyke ut reell betalingsvilje.

Samme dag ble det avholdt styremøte i Ryger Eiendomsinvest, det tilbys som

Bevis 19: Protokoll fra styremøte i Ryger Eiendomsinvest 17. oktober 2023

Innledningsvis ble det i protokollen angitt følgende om styrets saksbehandling:

"Møtet ble hold pr. mail den 17. oktober 2023. Deltakere i motet var Sigurd Sivertsen, Rune Kenneth Nygaard og Erik Mauritzen. Styremedlemmene Kåre Idsø og Trygve Jacobsen er inhabile, og deltok ikke i behandlingen av saken og disse har for øvrig heller ikke mottatt noen form for informasjon om saken etter at de ble kjent inhabile til å delta."

Fra diskusjonen omkring budene fremgår det av protokollen at:

"Foranlediget av mail fra Sverdrup Rådgivning AS sendte Erik Mauritzen følgende mail til Sivertsen og Nygaard:

«Jeg viser til mail fra Sverdrup Rådgivning. Jeg hadde en lang telefonsamtale med Jone nå i ettermiddag, før han utarbeidet og distribuerte sin oppsummering.

Som dere ser, er det høyeste bud fra Westco, og likt det som ble presentert på sist styremøte.

Selv om vi - så langt - ikke har fått noe høyere bud enn det som ble informert om i sist styremøte, synes jeg prosessen har vært positiv, ved at vi på denne måten har fått testet markedet. Sverdrups innsats har vært ganske omfattende, så det som blir utfallet, må vi legge til grunn reflekterer markedets interesse for porteføljen. Blir det høyere bud i fase to, er det bra. Om det nåværende høyeste bud blir resultatet, får vi ta det til etterretning. Da mener jeg vi har gjort det som kan forventes av styret. At det er nærstående til et styremedlem som blir kjøper, kan ingen si noe på, siden denne budgiver i prosessen er behandlet likt med de øvrige bydere.

Jone spurte meg om det kunne være problematisk om de andre budgiverne ikke ble kjent med at en av konkurrentene til porteføljen er Westco, og dermed indirekte et styremedlem. Etter min mening er dette ikke noe problem. Trygve er ikke kjent med hva de andre budgiverne har gitt av bud, og heller ikke kjent med hvem budgiverne er. Trygve har heller ikke blitt gitt informasjon som gjør at Westco kan tilpasse sitt bud til de andres bud, den betydelige nivåforskjellen i budene demonstrerer jo dette ganske tydelig. Det kan nok sies at Trygve har fordelene av å kjenne eiendommene bedre enn de øvrige bydere, men disse er gitt full tilgang til all relevant informasjon som de måtte ønske. Om Trygve vet noe som ikke vi kjenner til, for eksempel om mulige leietakere, er lite sannsynlig. Slik kunnskap vil forøvrig kun være favoriserende dersom dette er kunnskap som vedkommende satt inne med som følge av sin posisjon som styremedlem. Så lenge vi som styre ikke er kjent med "insideinformasjon" om porteføljen, kan jeg ikke se at det kan reises kritikk mot at konkurrerende budgivere ikke er kjent med at en av de aktuelle er nærstående til et styremedlem.

I forhold til aksjonærene er det ikke noe negativt at den potensielle kjøper er nærstående til styremedlem. Så lenge vilkårene er på markedsbasis, og det ikke gis noen fordeler knyttet til transaksjonen, er det i aksjonærenes interesse at prisen blir best mulig, uansett hvem som kjøper, selv sagt gitt at salgsprosessen er forsvarlig. Den prosessen som et samlet styre besluttet tidligere, med valg av aktør og fremgangsmåte, tilfredsstiller de krav som en må forvente av et styre.

Derfor er min anbefaling at vi følger Jones anbefaling, med budfrist 19. oktober. Hvis dere er enige i dette, ber jeg om tilbakemelding snarest. Ønsker dere å ha et styremøte nå, gi beskjed, dette kan settes opp telefonisk i morgen ettermiddag. Det er viktig å holde oppe tempo i prosessen.

Jeg foreslår at denne mail og deres tilbakemeldinger blir lagt inn i et eget dokument, og blir protokollasjonen fra vår behandling av saken.»

Styret sluttet seg til forslaget fra Sverdrup Rådgivning AS og budgiverne fikk anledning til å høyne sine bud innen 19.10.2023.

Begge budgiverne svarte rimelig umiddelbart på henvendelsen fra Sverdrup Rådgivning AS og meddelte at de ikke var interessert i å komme med høyere bud. De gratulerte begge Sverdrup Eiendom AS med et godt salg og en god oppnådd pris for porteføljen.

Sverdrup Rådgivning AS bekreftet deretter budaksept til Westco Eiendom AS 19. oktober 2023. Det tilbys som

Bevis 20: Epost fra Jone Idsøe til Kirsti Tønnesen og Trygve Jacobsen av 19. oktober 2023

8.3 Styrets vurdering av budet fra Westco Eiendom AS

Den 19. oktober 2023 ble det avholdt styremøte i Ryger Eiendomsinvest for å behandle salget av den resterende eiendomsporteføljen. Det tilbys som

Bevis 21: Protokoll fra styremøte i Ryger Eiendomsinvest 19. oktober 2023

Fra protokollen fremgår det blant annet:

"Jone Idsø orienterte. Etter fristen som utløp den 17. oktober, kontaktet Idsø de to byderne som ikke hadde høyeste bud, og ba om avklaring på om disse vurderte å by høyere enn høystbydende. Begge ga umiddelbart tilbakemelding om at dette ikke var aktuelt.

Utfallet er derved at Westco Eiendom AS har gitt høyeste bud, NOK 216 millioner, fratrukket skatteulempe, NOK 15 millioner. Nettobudet er NOK 201 millioner kroner. Dette budet ligger et godt stykke under det som var styrets forventning, da mandat om bistand ved salg ble gitt. Den usikkerheten som knytter seg ill renteutvikling, problemer i varehandel og servicebransjen, blant annet, har skapt en usikkerhet i eiendomsmarkedet, og påvirker investorenes interesser. Ut fra de rapporter som er mottatt om salgsprosessen, er styrets overbevisning at aktuelle interessenter er kontaktet. Det har i tillegg til byderne vært en del interessenter som har foretatt ganske omfattende gjennomganger av eiendommene og prospektet, men som har valgt å ikke gi bud. På denne bakgrunn konkluderer styret med at høystbydende, som ligger betydelig over de to øvrige bud, reflekterer markedsverdi på eiendommene.

Styret konkluderer derved med at tilbudet fra Westco AS aksepteres. Styret legger til grunn at et salg av eiendomsselskapene skjer basert på meglerstandard, i utgangspunktet «as— is»

Mandatperioden utløper 31.12.2023. Styret anser det som hensiktsmessig at det søks tilrettelagt for et salg av aksjene i Ryger Eiendomsinvest AS, basert på de eiendomsverdier budet tilsier. Siden kjøper kjenner selskapet godt, herunder mulige risikomomenter, vil det være ønskelig at aksjesalget skjer as-is i form av et enkelt term-sheet. Prisen pr aksje blir fastsatt med utgangspunkt i eiendommenes verdi korrigert for skatteulempe, og justert for de elementer som fremkommer av meglerstandard ved salg av eiendomsselskaper."

Etter dette vedtok styret å akseptere tilbudet som nærmere angitt i protokollen.

8.4 Prosessen i styret etter at salgsprosessen var initiert

På styremøte 12. september 2023, **Bevis 12**, kom det innledningsvis frem at Trygve Jacobsen kunne være interessert i å kjøpe eiendomsporteføljen, og at han hadde forespurgt Kåre Idsøe om han kunne være interessert i å delta. Kåre Idsøes standpunkt var da ennå ikke avklart. Dette medførte at styremøtet ble stanset umiddelbart. Det var enighet om at inntil det måtte bli avklart at Jacobsen og Idsøe ikke ville være interessert i å by på eiendommene, er disse inhabile og ville ikke delta i styrets behandling av salgsprosessen/salg av selskapene.

I etterkant har verken Trygve Jacobsen eller Kåre Idsøe deltatt på noen av styremøtene, noe som fremgår tydelig av styremøteprotokollene. Jacobsen og Idsøe har heller ikke mottatt noen informasjon overhodet om salgsprosessen fra styret. Anførselen i granskningsbegjæringen knyttet til inhabilitet er således fullstendig grunnløs.

8.5 Informasjon om budet til aksjonærene

Som det fremgår i **bevis 1** til granskningsbegjæringen ble det sendt informasjon om tilbudet om kjøp av aksjer til samtlige aksjonærer 2. november 2023.

I informasjonsbrevet redegjøres det for styrets vurdering av de bud som er innkommet samt styrets anbefaling til aksjonærene om tilbudet om kjøp av aksjene i Ryger Eiendomsinvest.

Styret er i informasjonen til aksjonærene tydelige på at det er inngått bindende budaksept til Westco Eiendom AS om salg av datterselskapene. Dersom aksjonærene ikke slutter seg til tilbudet om kjøp av aksjer vil selskapet selge datterselskapene i henhold til budaksepten og selskapet bli avviklet på et senere tidspunkt.

I granskningsbegjæringen søkes det å gjøre et poeng ut av at selskapet skal ha lagt til grunn at eiendommene var verdt en del mer enn den oppnådde kjøpesum. Dette er ikke riktig. At Sverdrup Rådgivning AS i sitt innledende notat til styret antydte en mulig salgspris som var høyere innebærer ikke at selskapet skal ha lagt til grunn en høyere verdi på eiendomsporteføljen. Prisenivået i notatet fra Sverdrup Rådgivning AS var heller ikke en takst.

Prisen som ble oppnådd fremkom etter en grundig salgsprosess hvor Sverdrup Rådgivning AS gikk bredt ut i markedet og forhandlet med de aktuelle budgiverne. Den prisen som ble oppnådd var derfor det høyeste av hva markedet var villig til å tilby i en åpen tilbudsprosess.

I budet fra Westco Eiendom AS er det som alternativ oppgjørsmetode foreslått å kjøpe samtlige aksjer i morselskapet Ryger Eiendomsinvest AS. I styrets redegjørelse fremgår det at budet er frivillig å akseptere for aksjonærene.

Styret valgte å anbefale salg av aksjer basert på

- Kravet om Due Dilligence ville bli frafalt, dette er normalt en øvelse som også påfører selskapet kostnader;
- Kjøper påtok seg risikoen for alle førtidige og fremtidige garantiforpliktelser som ellers måtte ha ligget igjen i selskapet og hvor det måtte bli holdt tilbake midler i selskapet i flere år før utbetaling til aksjonærene;
- En avvikling ville medført kostnader for selskapet.

Hva gjelder verdiberegningen vises det til punkt 11 nedenfor.

Det var styrets oppfatning at aksjonærene som valgte å akseptere budet ville få mer igjen for investeringen sin , og på et adskillig tidligere tidspunkt, enn om man skulle selge ut eiendomsselskapene i henhold til budet og deretter avvikle selskapet.

På denne bakgrunn fant styret det riktig å anbefale budet til aksjonærene da dette ville gi best mulig netto fortjeneste for dem.

Det foreligger for øvrig ikke myndighetsmisbruk og anførselen om myndighetsmisbruk knyttet til budet kan åpenbart ikke føre frem.

Det er heller ikke riktig som det anføres i granskningsbegjæringen at dette tilbudet var fremsatt av en "gruppe" i strid med vedtektene. Vi viser til punkt 12 nedenfor hvor dette utdypes.

I etterkant av utsendelsen sendte Rune Mæle en rekke e-poster til styret og bad om informasjon. Disse skal ha vært vedlagt granskningsbegjæringen men er lastet opp i et ulesbart format. **Disse kreves oppløst i lesbart format.**

For ordens skyld tilbys som bevis de e-postene selskapet har mottatt de samme datoene.

Bevis 22: E-poster mellom Erik Mauritzen og Rune Mæle 17.11.2023

Bevis 23: E-poster mellom Erik Mauritzen og Rune Mæle 20.11.2023

Bevis 24: E-poster mellom Erik Mauritzen og Rune Mæle 27.11.2023

Det medfører ikke riktighet at styret har nektet å svare på informasjonsforespørsler. Styret har imidlertid ikke villet sende ut redegjørelser etc. til kun en av aksjonærene slik Rune Mæle bad om i forkant av generalforsamlingen. Styret har derimot forholdt seg til aksjelovens likhetsprinsipp og dessuten ønsket å gi alle aksjonærene lik informasjon på generalforsamling, i tråd med aksjelovens ordning, jf. asl § 5-15. Vi finner her grunn til å gjenta at informasjonsplikten kun gjelder på selskapets generalforsamling, se for øvrig redegjørelsen ovenfor om dette spørsmålet. Som det fremgår nedenfor ble det gitt utførlig informasjon og alle relevante spørsmål som Avanto/Mæle og øvrige aksjonærer stilte ble besvart.

8.6 Generalforsamlingen 28. november 2023

I granskningsbegjæringen fremgår at det at minoritetsaksjonærene har "*spørsmål omkring tidslinjer på når viktige beslutninger som la til rette for at majoritetsaksjonærene kunne manurvere seg i posisjon til å overta eiendommsselskapene til selskapet, samt relevant informasjon om hva styret har av beslutningsgrunnlag for de ulike veivalg som er foretatt*".

På generalforsamling 28. november 2023 ble det gitt en svært grundig redegjørelse for styrets vurderinger, rådene fra Sverdrup Rådgivning AS og prisen på eiendommene, tidspunkt for ulike beslutninger samt styrets vurderingsgrunnlag. Informasjonen som ble gitt forut for og i generalforsamlingen, og som er ytterligere utdypet og dokumentert i dette tilsvaret besvarer de spørsmål som skal ha vært etterlyst. Disse viser med all tydelighet styrets grundige arbeid i aksjonærenes interesse og hvor både formelle og reelle saksbehandlingsregler og prinsipper for god corporate governance har vært anvendt. Det foreligger for øvrig lydopptak av hele generalforsamlingen. Ryger Eiendomsinvest ønsker å fremlegge lydopptaket som bevis i saken og det arbeides med å finne en hensiktsmessig måte å gjøre dette tilgjengelig for retten og motparten. Vi vil komme tilbake til fremleggelse av lydopptaket/transkribering av dette i et senere prosesskriv.

Generalforsamlingen varte fra 13.00 til 15.40. Itillegg til utførlig og grundig informasjon ble det gitt omfattende anledning til å stille spørsmål. De spørsmålene som er stilt i granskningsbegjæringen ble også stilt i generalforsamlingen og ble besvart i generalforsamlingen. Vi kan derfor ikke se at det skal være grunnlag for å anføre at noe informasjon har vært holdt tilbake. Det fremstår tvert imot som at alle aksjonærene har fått tilgang til uvanlig mye og grundig informasjon om styrets vurderinger, verdsettelsesmetoder og hvorfor eiendommene ble tilbudt som samlet salg.

I granskningsbegjæringen fremgår det at styret skal ha opplyst på generalforsamling at det ikke var inngått bindende avtale med Westco Eiendom AS etter asl § 3-8. Dette er positivt uriktig. På generalforsamlingen kom det tydelig frem at det var inngått en bindende avtale. For øvrig er den formelle saksbehandlingen etter asl § 3-8 ikke

lenger et gyldighetsvilkår. Vi viser for øvrig til punkt 13 nedenfor hvor det redegjøres nærmere om dette og asl § 3-8.

8.7 Verdiberegningen

I granskningsbegjæringen anføres det at

"Aksjeeier, som selv driver med investeringer, og driver selv eget investeringsforetak med investorer, har basert på de opplysninger de har fått ut av selskapet verdiberegnet de gjenværende eiendommene, eiendom for eiendom – til en samlet verdi på rundt MNOK 300."

Hverken verdiberegningen eller beløpet er sannsynliggjort eller dokumentert på noen måte og fremstår tatt helt ut av "løse luften" og uten rot i virkeligheten.

Verdiberegningen som var gjort for eiendomsmassen samlet viste en estimert markedsverdi på MNOK 240. Sverdrup Rådgivning AS har uttalt at dette var et prisestimat som gav uttrykk for meglers stretch – altså det beste de kunne håpe på under ideelle markedsforhold.

Styret har aldri uttalt at de mente dette var verdien på eiendommene. Sverdrup Rådgivning AS anslo verdien på eiendomsporteføljen etter grove og forenklete beregninger basert på opplysninger om leieforhold og arealstørrelser. Verdien ble da angitt til mellom Kr. 229 910 000 og 243 435 000, se **Bevis 11**. Verdien på eiendommene fremkom først etter at markedet hadde gitt sin endelige dom på hva de var villige til å betale for eiendommene.

Det fremgår videre av granskningsbegjæringen at det var gjort flere "ulogiske fratrekk" i kjøpesummen. Dette synes å bero på manglende kompetanse, for det første knyttet til at leietakertilpasninger er nødvendige investeringer for å forlenget leieavtalene, som gir en positiv effekt for aksjonærene ved yieldberegningen med utgangspunkt i eiendommens leieinntekter, dernest manglende kunnskap om hvordan kjøpesumsberegningen ved salg av eiendomsselskaper skjer. De «fratrekk» som er gjort, er fullt ut i henhold til den mest benyttede standard ved salg av eiendomsselskap, «Meglerstandarden». Meglerstandarden har vært benyttet ved tilnærmet alle salg foretatt av Ryger Eiendomsinvest.

Samtlige av eiendommene i porteføljen var eiet gjennom såkalte single purpose aksjeselskaper, hvor hver eiendom er eiet av et enkeltstående aksjeselskap. Dette er den normale organiseringen av eierskap til næringsseiendom. Eierskap gjennom aksjeselskap innebærer at det ikke betales dokumentavgift ved salg og at salget av aksjene skattemessig omfattes av den såkalte fritaksmodellen der hvor eier er et aksjeselskap (slik som Ryger Eiendomsinvest).

Siden transaksjonen er salg av aksjer og ikke de faktiske underliggende eiendommene vil eiendomsverdien i kjøpers bud ofte overstige skattemessig bokført verdi på den enkelte eiendom i hvert selskap. Siden det er tale om salg av aksjer vil ikke den skattemessige bokførte verdien på eiendommen påvirkes av salget og det oppstår da en latent skatteulempe (siden kjøper ikke kan avskrive den høyere verdien som er lagt til grunn) – som forenklet består i at kjøper taper muligheten til skattemessige avskrivninger på eiendomsverdien.

Et eiendomsaksjeselskap vil også ha andre eiendeler enn eiendommen, så som bankinnskudd, andre eiendeler. Eiendomsaksjeselskapet vil også ha forpliktelser (gjeld, oppussingsforpliktelser osv). I kjøpesumsberegningen legges andre eiendeler/aktiva til og gjeld/forpliktelser trekkes fra eiendomsverdien. Beregningen av kjøpesummen for aksjene følger et fastsatt oppsett som fremgår av standardavtalen for salg av næringsseiendom og i tråd med

bransjepraksis. Samtlige justeringer, tillegg og fradrag til eiendomsverdi som er foretatt av Ryger Eiendomsinvest er i tråd med meglerstandard og bransjestandard.

I granskningsbegjæringen stilles det også spørsmål til hvem som har beregnet prisen per aksje og hvordan denne beregningen er foretatt. Verdiberegning er foretatt av selskapets revisor som har satt prisen til kr 64,08 per aksje. På generalforsamlingen 28. november 2023 ble verdiberegningen gjennomgått, denne tilbys som:

Bevis 25: Estimert urevidert kjøpspris aksjer i Ryger Eiendomsinvest AS.

Det er ikke grunnlag for å hevde, og følgelig heller ikke sannsynliggjort, at salget av den resterende eiendomsporteføljen har skjedd til underpris eller at verdien som tilbys for kjøp av aksjene er underpris.

9 DET FORELIGGER IKKE BRUDD PÅ VEDTEKTENE

I granskningsbegjæringen er det anført at det i dette selskapet *foreligger "særlige beskyttelsesmekanismer som skal gjøre det umulig for en aksjonær eller en gruppering å overta selskapet på den måte som selskapet er forsøkt overtatt på"*. Dette er ikke riktig.

I vedtektene fremgår det et stemmerettstak på generalforsamlingen på 20 % av aksjene, slik at aksjonærer som eier mer enn 20 % av aksjene uansett ikke kan stemme for mer enn dette. Det fremgår også at aksjonærer som tilhører samme konsern eller gruppe anses i forhold til stemmerettsreglene å være én aksjonær.

Forbudet rammer for det første ikke oppkjøp av aksjer, det foreligger ingen bestemmelser i vedtektene som forhindrer aksjonærer for å kjøpe aksjer i selskapet enten hver for seg eller samlet.

I tillegg gjelder stemmerettstaket utelukkende på generalforsamling. Bestemmelsen om "konsern eller gruppe" skal naturligvis forstås som konsernselskaper eller grupper av selskaper, med andre ord gjelder bestemmelsen forhold knyttet til eierskap av aksjene, ikke en eventuell felles målsetting ved utøvelse av stemmeretten. At flere aksjonærer er enige og stemmer i tråd med sammenfallende syn er det selvsagt anledning til uten at disse skal måtte anses som en "gruppe" i vedtektenes forstand.

I den grad det i det hele tatt er relevant for anførselen om forståelsen av vedtektene, presiseres at tilbudet om kjøp av aksjene i datterselskapene (de underliggende eiendomsselskapene) er fremsatt av Westco Eiendom AS alene, det er ingen andre aksjonærer som er med på dette tilbudet. Det er for øvrig helt klart innenfor styrets mandat å akseptere bud på salg av eiendomsselskapene, noe som også har vært praksis i hele selskapets levetid.

Tilbudet som er fremsatt om kjøp av aksjene i morselskapet er i tillegg utenfor det generalforsamlingen skal ta stilling til. Det er opp til den enkelte aksjonær å vurdere hvorvidt budet anses akseptabelt. Medsalgsplikten som fremgår av selskapets aksjonæravtale er også utelukkende bindende for aksjonærene seg imellom. Medsalgsplikten er heller ikke utøvet og kan alene av denne grunn ikke begrunne gransking. Dessuten vedrører spørsmålet om aksjonæravtalen og dens medsalgsplikt verken generalforsamlingen eller "selskapets forvaltning" som sådan i henhold til aksjelovens § 5-25 og kan uansett ikke være tema for gransking. Aksjonæravtalen tilbys som

Bevis 26: Aksjonæravtale

At enkelte aksjonærer påstår ikke å være kjent med aksjonæravtalen er også et anliggende som hverken vedrører "selskapets forvaltning" eller generalforsamlingen og som således ikke vil være gjenstand for gransking. Det er

selgers plikt å gjøre oppmerksom på aksjonæravtalen ved salg av aksjer, uten at dette på noen måte er et forhold som vil være gjenstand for gransking.

10 AVTALEN OM KJØP AV DE UNDERLIGGENDE EIENDOMSSELSKAPENE ER BINDENDE FOR SELSKAPET

I granskningsbegjæringen gjøres det som nevnt et poeng ut av at det skal ha fremkommet på generalforsamling at budaksepten for salg av de underliggende eiendomsselskapene til Westco Eiendom AS ikke er en gyldig inngått avtale. Dette er feil. For det første fordi det tydelig fremkom på generalforsamlingen 28. november 2023 at styret var klar på at selskapet var bundet av avtalen. Det fremkom videre på generalforsamlingen at styret selvfølgelig ville forholde seg til den fremgangsmåte som kreves for redegjørelse til aksjonærene etter aksjelovens § 3-8 og at dette ville bli tema i en ny (og senere) generalforsamling dersom aksjonærene ikke aksepterte tilbudet om kjøp av aksjene i morselskapet. Dersom aksjonærene aksepterer tilbudet om kjøp av aksjene i morselskapet vil en slik etterfølgende behandling være unødvendig og i alle tilfelle uten interesse for selgende aksjonærer.

Aksjelovens § 3-8 ble som kjent endret i 2021. I henhold til aksjelovens § 3-8 er det bare manglende godkjenning av styret som kan lede til ugyldighet. I nærværende sak har et samlet styre (selvsagt med unntak av de styremedlemmer som var inhabile) godkjent budet fra Westco Eiendom AS om salg av de underliggende eiendomsselskapene. Godkjenning av budet fant sted i styremøte 19. oktober 2023, det vises til **Bevis 16** inntatt i dette tilsvaret.

I tillegg er avtalen inngått på vanlige forretningsmessige vilkår etter budgivning i et åpent marked med kyndig bistand av uavhengig tredjemann. Etter asl § 3-8 (6) punkt 1 er avtaler som er inngått på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper unntatt fra bestemmelsene i asl § 3-8 og er således i utgangspunktet ikke gjenstand for redegjørelse.

11 LEDELSENS "EGENHANDEL" AV AKSJER I SELSKAPET

I granskningsbegjæringen er mandatet for gransking angitt til "*Ryger Eiendomsinvest AS og selskapets ledelse, inkludert selskapets ledelse sin egenhandel i Ryger Eiendomsinvest aksjer i perioden 2012-2023*". Momentet om styrets egenhandel i aksjer er ikke begrunnet i granskningsbegjæringen overhodet og det er uklart hva saksøker henviser til.

I tillegg medfører det heller ikke riktighet at aksjonærene har rett på noen annen eller mer informasjon dersom en eksisterende aksjonær kjøper aksjeposter i selskapet som er til salgs. Dette er et forhold mellom aksjonærene og vedrører ikke styrets forvaltning. Styret har heller ikke vært involvert i noen aksjekjøp mellom aksjonærer, majoritetsaksjonærenes egenhandel i aksjer ligger således utenfor det som kan granskes etter aksjelovens § 5-25. Avanto v/ Rune Mæle har selv foretatt en rekke aksjekjøp i perioden og det har så langt selskapet kjenner til ikke vært stilt spørsmålstegn ved dennes aksjeerverv.

For ikke å skape ytterligere rom for spekulasjoner har Kåre Idsøe og Trygve Jacobsen likevel valgt å gjøre denne informasjonen tilgjengelig

11.1 Idsøe Eiendom AS/ v Kåre Idsøes egenhandel av aksjer i selskapet

Kåre Idsøe har ikke hatt noen aktiv interesse i å kjøpe aksjer i selskapet direkte fra enkeltaksjonærer. Det er flere ganger gjort kjent at de aksjonærer som ønsker å kjøpe må henvende seg til megler/First Securities Flere eksterne

investorer har imidlertid forsøkt å kjøpe seg opp i selskapet, blant annet Intrinsic AS i 2015, Bonorum AS i 2017, Pensum Asset Management AS i 2018, og Tri Plus AS som solgte seg ut i 2019. Da disse profesjonelle investorene solgte seg ut har Idsøe Eiendom AS vært blant kjøperne og kjøpt en andel av de aksjene som har vært tilbudt gjennom meglerapparatet. Det ble også kjøpt større aksjeposter da First Securities, SR -Bank og SR-Banks Pensjonskasse solgte aksjer.

Kåre Idsøe / Idsøe Eiendom AS har aldri henvendt seg direkte til noen aksjonærer med forespørsel om å få kjøpe aksjer i selskapet. De aksjonærene som tok kontakt med ham direkte ble tvert i mot anbefalt å sitte med aksjene. Idsøe Eiendom AS har ikke foretatt noen kjøp av aksjer etter at Ryger Eiendomsinvest AS begynte å selge eiendommer i 2020.

Oversikt over aksjer kjøpt av Idsøe Eiendom AS vedlegges som

Hjelpedokument: Oversikt over aksjer kjøpt av Idsøe Eiendom AS

11.2 Westco Eiendom AS v/ Trygve Jacobsens egenhandel av aksjer i selskapet

Westco Eiendom AS v/Trygve Jacobsen kjøpte i mai 2023 aksjebeholdningen tilhørende Maaseide Eiendomsinvest AS. Dette ble det gjort et poeng ut av på generalforsamlingen 28. november 2023 av Rune Mæle, da han synes å være av den oppfatning at disse aksjene ble kjøpt for kr 90 per aksje. Det er ikke riktig, og ble tilbakevist av Trygve Jacobsen på generalforsamlingen. Westco Eiendom AS kjøpte aksjeporteføljen til Maaseide Eiendomsinvest AS for kr 65 per aksje (netto etter utbytte).

12 RUNE MÆLES OPPTREDEN

Selskapet er gjort kjent med at Rune Mæle på vegne av selskapet Avanto har gjort en aktiv innsats i å ta direkte kontakt med minoritetsaksjonærer for å forsøke å få disse til å selge aksjer til ham/Avanto.

I granskningsbegjæringen fremgår det også at Mæle har tatt kontakt med andre minoritetsaksjonærer etter at han mottok informasjon om budaksept fra styret og informert om saken slik han mener at denne fremstår. Mæle har fortalt de andre aksjonærene at aksjene deres minimum er verdt kr 100 per aksje. Dette fremstår fullstendig ufundert og udokumentert og har ikke rot i foreliggende regnskapstall eller øvrige verdier i selskapet. Det kan fremstå som om Mæle har forsøkt å forlede de andre aksjonærene til å tro at aksjene deres er mer verdt slik at de skal være villige til å akseptere den risiko (herunder også for fremtidige tap) som en videreføring av mandatet ville få med en begrenset eiendomsmasse og vanskelig salgbare eiendommer.

Det fremgår av granskningsbegjæringen at Avanto/Mæle mener at minoritetsaksjonærene er bedre tjent med å fortsette selskapet som før med den resterende eiendomsporteføljen. Også dette er fullstendig udokumentert og ufundert, og forsøkes ikke underbygget med et eneste ord. Det forsøkes heller ikke på noen måte å begrunne at aksjonærene vil kunne få mer igjen for å forlenge mandatperioden. Det er heller ikke mulig. Aksjonærenes begeistring over å få gode utbytter / tilbakebetalinger som følge av salg av eiendommer til gode priser vil alltid ha et motstykke; disse eiendommene vil ikke lenger tilføre løpende inntekter til selskapet. Dette har ikke Mæle fått med seg. Man kan ikke både spise kaken og samtidig beholde den.

Styret er tvert imot av den oppfatning at minoritetsaksjonærene her vil risikere et ikke ubetydelig tap.

Det fremstår også som at Avanto er av den oppfatning at en granskning vil være egnet til å reversere gyldige beslutninger på bekostning av majoritetsaksjonærene. Dette er en fullstendig misforståelse av granskingsinstituttet og er selvfølgelig ikke riktig, jf også ovenfor om dette.

- Avanto har ikke dokumentert hvilken informasjon de har sendt ut til andre minoritetsaksjonærer, dette **provoseres** fremlagt. Det er viktig for styret å få rede på om Mæle kan ha villedet de andre aksjonærene ved å oppgi uriktig informasjon til dem.

13 NÆRMERE OM VILKÅRENE FOR GRANSKNING

Etter aksjeloven § 5-25 (1) kan en aksjeeier sette frem forslag om granskning av "(...) selskapets stiftelse, forvaltning eller nærmere angitte forhold ved forvaltningen eller regnskapene".

Etter aksjeloven § 5-26 (1) skal tingretten ta til følge et krav om granskning som har fått tilslutning av minst 1/10 av aksjekapitalen " ...dersom retten finner at det har saklig grunn".

Det følger av forarbeidene og rettspraksis at hovedformålet med en granskning må være å fremskaffe opplysninger om faktiske forhold. I Prop. 117 L (2009-2010) s. 53 heter det bl.a.:

"At granskningen skal være egnet til å avdekke forhold av faktisk art vil, jf for eksempel Borgarting lagmannsretts kjennelse 3. september 2003, i utgangspunktet si at det ikke kan besluttes granskning dersom formålet i hovedsak er å besørge juridiske eller utenrettslige vurderinger av forhold som i relevante faktiske henseender allerede er kjent for rekvirenten (og ubestridt av selskapet). I nevnte kjennelse heter det dessuten at begjæring om granskning:

"[...] som fremstår som motivert av ønsket om å innhente bedømmelser på selskapets bekostning av bestemte disposisjoner, vil normalt ikke være grunn til å beslutte iverksatt. Men en granskning kan imidlertid utvides til også å omfatte vurderinger som nevnt."

(Våre understrekninger)

På s. 56 heter det videre:

"For å markere at formålet med granskingsinstituttet skal være minoritetens behov for innsyn i, og eventuelt en uavhengig vurdering av, selskapets forhold, mener departementet at det vil være hensiktsmessig å følge opp utvalgets forslag om at vilkåret "rimelig grunn" erstattes med vilkåret "saklig grunn" for å åpne granskning. Endringen medfører blant annet at det ikke skal stilles strenge krav til en sannsynliggjøring av at granskningen vil føre til at bestemte kritikkverdige eller lovstridige forhold avdekkes. Imidlertid forutsetter departementet at også kravet til "saklig grunn" medfører at granskning må være egnet til å bringe klarhet i faktiske forhold knyttet til selskapets virksomhet." (Vår understrekning.)

Dette er fulgt opp i rettspraksis. Det kan f.eks. vises til Borgarting lagmannsretts kjennelse 22. februar 2016 (LB-2015-135294). Det uttrykkes der bl.a. om kriteriet saklig grunn:

"Momenter i vurderinger vil være arten av de forhold som granskningen gjelder, de involverte verdier og hvorvidt kritikken er forankret i tilstrekkelig konkrete forhold. Forarbeidene til bestemmelsen viser også til de kriterier som ble oppstilt i avgjørelsen i Rt-2006-664. I tillegg skal det tas hensyn til kostnadene ved

en granskning og om den tilfredsstillende kan utføres internt. Avgjørelsen av om det foreligger saklig grunn skal bygge på en totalvurdering av disse forholdene."

I Rt. 2006 s. 664 het det i avsnitt 21 om momenter det kan legges vekt på:

"(...) en vurdering av blant annet arten av de forhold granskningen gjelder, herunder de involverte verdier, hvorvidt den kritikk som begrunner granskningen er forankret i tilstrekkelig konkrete forhold, kostnadene ved granskningen, hvorvidt den tilfredsstillende kunne utføres internt og hvor stor andel av aksjekapitalen som sto bak kravet."

Videre uttalte lagmannsretten i LB-2015-135294:

"Lagmannsretten er enig med Oslo byfogdembete i at formålet med granskningen er å bringe klarhet i faktiske forhold. At aksjonærene ønsker en vurdering av om de faktiske forholdene kan gi grunnlag for erstatningskrav eller andre reaksjoner, gir derimot ikke grunnlag for å kreve granskning."

13.1 Vilkårene for granskning er ikke oppfylt

Oppsummert er Ryger Eiendomsinvest AS av den oppfatning at det ikke foreligger "saklig grunn" til å iverksette granskning etter aksjelovens § 5-26 (1) fordi:

- a. De faktiske forhold er kjent
- b. Etter Ryger Eiendomsinvest syn er alle de sentrale forhold kjent og all sentral dokumentasjon fremlagt, både forut for begjæringen og utdypet og utfylt ytterligere i dette tilsvaret. Dersom det mot formodning fortsatt skulle være fakta utover det som er redegjort for og dokumentert, og som har relevans for avgjørelsen, bes dette opplyst. Ryger Eiendomsinvest vil i så fall selvfølgelig samarbeide og være imøtekommende for å supplere relevant informasjon.
- c. Avanto v/ Rune Mæle har ikke en gang forsøkt å underbygge at styret i Ryger Eiendomsinvest har opptrådt på en kritikkverdig måte eller at en granskning vil avdekke kritikkverdige forhold. Da er heller ikke kravet til sannsynliggjøring innfridd.
- d. Forholdene som er trukket frem i begjæringen er tilbakevist
- e. Det foreligger ikke grunnlag for påstått myndighetsmisbruk
- f. Det er fremsatt en rekke uriktige anklager og påstander i granskingsbegjæringen som er tilbakevist, blant annet fremgår av dette tilsvaret at:
- g. Avtalen om salg av eiendomsselskapene er bindende
- h. Aksjene i eiendomsselskapene er ikke solgt til "underpris"
- i. Jacobsen og Idsøe deltok ikke i behandlingen av eiendomssalget. Ingen styremedlemmer har vært inhabile ved behandlingen av eiendomssalget.
- j. Det er ikke fremsatt tilbud fra en "gruppe" i strid med vedtektene.

- k. Avanto har mot bedre vitende fremsatt uriktige påstander om at det ikke var inngått noen bindende avtale og at verdien på aksjene var høyere enn det som ble tilbudt.
- l. Alle spørsmålene som er stilt i granskningsbegjæringen ble utførlig besvart på generalforsamlingen 28.11.2023
- m. Avanto v/ Rune Mæle har ikke redegjort for hva som konkret skal granskes og hvordan en granskning tenkes gjennomført. Uten en klargjøring av granskningsmandatet må begjæringen alene av denne grunn avvises.

Forhold knyttet til aksjonærene faller utenfor "styrets forvaltning" i henhold til aksjelovens § 5-25 og er ikke gjenstand for granskning - dette gjelder både ledelsens egenhandel og hvilke vurderinger Trygve Jacobsen la til grunn for budet han gav på den resterende eiendomsporteføljen.

13.2 Motivasjonen for granskningsbegjæringen tilsier at granskning ikke skal åpnes

Granskningsbegjæringen fremstår i hovedsak motivert ut fra at et lite mindretall av aksjonærene er uenige i de vurderinger styret har gjort. Uenighet om styrets vurderinger, så lenge grunnlaget for disse er kjent, faller utenfor det som kan granskes etter aksjelovens § 5-25.

Det vises til Borgarting lagmannsretts kjennelse i RG 2007 s.1473 hvor det om juridiske og forretningsmessige bedømmelser fremgår:

"Videre kan det reises spørsmål, slik borettslaget har gjort, om ikke begjæringen med det mandat som foreligger, snarere er motivert av ønsket om å få juridiske og forretningsmessige bedømmelser. Det opprinnelige mandat var preget av dette. Det kortfattede forslag som er fremsatt for lagmannsretten er basert på at granskerne bl a skal vurdere om styret handlet forsvarlig og i samsvar med god styreskikk. De underliggende vurderinger av om styret har foretatt et nøytralt og forsvarlig valg, om de utførte arbeider har vært nødvendige, om de holder faglig nivå og om de står i rimelig forhold til vederlaget, beror på forretningsmessige og bygningsfaglige vurderinger.

Et slikt motiv alene skal normalt ikke føre til gransking. Slik lagmannsretten forstår rettspraksis, er begrunnelsen for denne avgrensning at det ikke er nødvendig å gå veien om en gransking, når de faktiske forhold er godt nok opplyst til at det kan tas standpunkt til spørsmålet om det er grunnlag for kritikk, f eks for brudd på alminnelige normer for god styreskikk og forretningsmessig, eller andre beføyelser basert på mer juridiske vurderinger.

Lagmannsretten understreker at først når vilkåret om at en gransking må være egnet til å avdekke nye faktiske forhold er oppfylt og forholdene ellers taler for gransking, kan det komme på tale å inkludere vurderinger av slik karakter i mandatet.

En rettslig beslutning om at det ikke skal granskes, utelukker følgelig ikke at det kan være grunnlag for kritikk og beføyelser av rettslig og annen karakter mot de styrende organer ut fra de faktiske forhold som allerede er kjent for partene"

(våre understrekninger)

Oppsummert: I nærværende sak er styrets vurderinger og veivalg, samt et solid faktagrunnlag for styrets vurderinger, nøye dokumentert og har i tillegg vært redegjort for grundig på generalforsamling. Det foreligger ikke

noe grunnlag for å anta at en granskning vil kunne avdekke nye faktiske forhold. Dette tilsier at granskning ikke skal åpnes.

En granskning vil være kostnads- og tidkrevende for Ryger Eiendomsinvest AS og er ikke forholdsmessig. En granskning er inngripende for selskapet fordi selskapet må dekke kostnadene, og det må benyttes betydelige interne ressurser på å bidra til å fremskaffe det granskerne ønsker skal fremskaffes, jf. aksjeloven § 5-27.

Tatt i betraktning de forhold som er påpekt ovenfor, er det ikke rimelig eller forholdsmessig å pålegge granskning. En granskning vil være fullstendig unyttig.

14 SAKSKOSTNADER

Ryger Eiendomsinvest krever dekket sakskostnadene ved å forsvare seg mot begjæringen om granskning. Vi vil komme tilbake med konkret beløp for dette.

15 PÅSTAND

Det nedlegges på vegne av Ryger Eiendomsinvest slik

PÅSTAND:

1. Begjæringen om granskning av Ryger Eiendomsinvest AS tas ikke til følge
2. Avanto Opportunities III AS erstatter Ryger Eiendomsinvest AS sakskostnader.

Tilsvaret er lastet opp og signert elektronisk i Aktørportalen.

Stavanger, 26. januar 2024

Bård Ivar Koppang
advokat