

Til

Aksjonærene i Ryger Eiendomsinvest AS

Som det fremgår av årsregnskapet for Ryger Eiendomsinvest AS (Ryger), er hele eiendomsporteføljen solgt, og det økonomiske etteroppgjør knyttet til salgene til Westco Eiendom AS er opp- og avgjort.

Styret har hele tiden lagt til grunn at det er i aksjonærenes interesse å få tilbakebetalt deres andel av selskapskapitalen snarest mulig. Dette var også bakgrunnen for at styret forhandlet frem et tilbud fra Westco Eiendom AS om å kjøpe aksjene, basert på markedsverdien av eiendomsporteføljen, slik at aksjonærene kunne motta kontantverdien av deres aksjer i desember 2023. Dessverre ble denne løsningen ikke gjennomført.

Det aller vesentligste av arbeidet knyttet til klargjøring for avvikling av selskapet er ferdig, kun noen få, men ikke betydelige forhold gjenstår å få ferdigstilt. Styret forventer at alle forhold vil være ryddet opp i innen 1. halvår 2025.

Før avvikling av selskapet kan besluttes må det skje en avklaring av de garantiansvar som påligger Ryger. Ved hvert salg av eiendommer, direkte eller ved salg av aksjer i eierselskapene, har Ryger måttet stille garantier for eiendommenes / selskapenes tilstand. Garantiperiodene varierer, og er tildeles avhengig av hvilke forhold garantiene gjelder. Periodenes oppstart, er for alle selskapene beregnet ut fra overtakelsesdato. For såkalte «Fundamentale garantier», som gjelder inneståelse for korrekte eierforhold, skatt og avgift, er garantiperioden normalt 5 år. Det betyr at garantiene løper ut etter hvert. Dette i henhold til de standarder som alltid har vært benyttet.

Westco Eiendom AS krevde ingen garantier knyttet til porteføljen Westco Eiendom AS kjøpte, så garantiproblematikken gjelder tidligere salg.

Utgangspunktet er at med mindre det finnes en løsning hvor garantiansvaret bortfaller for Ryger, kan ikke Ryger oppløses. Gjennomføres en oppløsning, vil alle aksjonærene være proratarisk ansvarlig for sin del av et garantikrav som måtte bli fremmet, oppad begrenset til verdien av mottatt beløp ved oppløsning.

Garantiene som nå gjenstår er følgende:

Selskap	Eiendomsverdi	Overtakelse	Utløp
Karmsundgaten 192 AS	45 000 000	12.06.2023	12.06.2026
Rennesøygaten 8 AS	67 000 000	30.12.2022	30.12.2027
Maskinveien 1 AS	121 500 000	01.07.2022	01.07.2027
Fabrikkveien 25 Eiendom AS	63 350 000	01.06.2022	01.06.2027
Mauritz Kartevoldsplass 1 AS	64 000 000	08.04.2021	08.04.2027
Sum	360 850 000		

Det normale er en maksimalbegrensning på 20% av eiendomsverdi, det vil si at Ryger har et samlet garantiansvar på ca. 72 millioner kroner. Vi har kontaktet alle kjøperne med anmodning om å frafalle retten til å fremme krav under garantiene, uten positivt respons. Det er også tatt kontakt med forsikringsselskaper, for å undersøke om det er mulig å tegne en forsikring som innebærer at forsikringsselskap overtar ansvar. Utfallet var negativt.

Dette innebærer at utgangspunktet er at Ryger ikke kan avvikles før 2. halvår 2027. Styret vil ikke akseptere å utbetale noe særlig av kontantbeholdningen etter årets utbytteutdeling, det må holdes tilbake et beløp tilstrekkelig til å håndtere krav som måtte oppstå, selv om en vurderer risikoen som lav. I denne perioden vil aktiviteten være liten, men uansett vil det pådras kostnader i perioden frem til avvikling, anslagsvis NOK 200.000 pr. år. Alene VPS-kontoen koster ca. 100.000 pr. år.

Ryger har drøftet spørsmålet med Westco Eiendom AS, og fått bekreftet at Westco Eiendom AS er villig til, mot en garantiprovisjon, å overta Rygers garantiansvar.

Når det gjelder garantiprovisjonens størrelse, er det umulig å finne et sikkert svar på hvilken provisjonssats som er den forretningsmessig korrekte. Styret og Westco Eiendom AS har blitt enige om at garantiprovisjonen fastsettes til NOK 200.000 som et engangsbeløp, uansett om garantikrav fremmes eller ikke. Provisjonens størrelse utgjør 2,77 promille av maksimal risiko, og antas å ligge betydelig under hva et hvilket seriøst forsikringselskap ville krevd.

Ved vurderingen av størrelsen på garantiprovisjonen har styret også lagt stor vekt på den verdi det har for aksjonærene at selskapet kan avvikles ca. 2 år tidligere enn om selskapet skal bestå inntil siste garantiperiode er utløpt, driftskostnadene ville i denne periode utgjøre i alle fall NOK 400.000. Etter styrets klare overbevisning er det utvilsomt i aksjonærenes interesse at en slik avtale inngås.

I og med at Rygers vederlag til Westco Eiendom AS er begrenset til NOK 200.000, kreves ikke behandling av saken etter aksjelovens § 3-8.

Siden garantispørsmålet på denne måten er løst, fremmer styret forslag om at Ryger Eiendomsinvest AS avvikles. Dette forslaget krever 2/3 oppslutning blant de fremmøtte på generalforsamlingen. Får forslaget tilstrekkelig oppslutning, vil beslutningen bli registrert i Foretaksregisteret, som sender ut kreditorvarsel, med 6 ukers frist til å fremme krav. (Unnløstelse av å fremme krav innebærer ikke at ansvaret bortfaller uten videre for forpliktelser som er pådratt). Når forholdet til kreditorene er avklart og gjort opp, vil avviklingsregnskap bli utarbeidet og presentert på generalforsamling, som samtidig beslutter at selskapet oppløses. Deretter kan aksjonærenes tilgodehavender utbetales. Styret antar at dette kan skje innen 1. halvår 2025.

For styret i Ryger Eiendomsinvest AS

Erik Mauritzen / styrets leder