**Finansieringsideer
Inkludert folke-/leverandørfinansiering**

**– NOTATER -**

*Dette er en skisse til alternative tilnærminger for å finansiere Fjellgledetunet AS. Den endelige planen blir selvsagt avhengig av hvilke investorer som kommer på banen, og hvilken tilnærming de ønsker seg. Initiativtaker / Primus motor (Lene Arnestad) ønsker seg tidlig i prosjektet en mest mulig idealistisk tilnærming slik at investeringene på sikt kan gi en god avkastning. Bakgrunnen for å belyse muligheten for både en folkefinansiering (crowdfunding) og leverandørfinansiering (i tillegg til mer rene investorer) er å forsøke å skap et eierskap til Fjellgledetunet på Skei blant brukerne. Videre tror vi at leverandørsidens medvirkning i form av lånegarantier kan trygge kostnadssiden og skape en entusiasme for ferdigstilling av prosjektet til rett tid.*

**Initiativtaker / primus motor**

Lene Arnestad har et ønske om å være med på eiersiden, og har egeninnsats som sin egenkapital. Det vil ikke være mulig for initiativtaker å stille med verken egenkapital eller ansvarlig lånekapital / selvskyldnerkausjoner.

Prosjektet er drevet fram gjennom lang egeninnsats. Initiativtaker har innhentet alt grunnlag for å kunne lage et mer presist kostnads- og driftsbudsjett sammen med en konkret investorkonstellasjon. Det foreligger gode prisestimater på all bygningsmasse med grunnarbeider, inventar, lokalisering osv. Videre er det jobbet aktivt med modeller for drift av B&B. Vi tror at aktiv salgsinnsats for kontinuerlig og langsiktig fullsatt B&B legger grunnlaget for en god økonomi for alle aktører i hele Fjellgledetunet. Det må ansettes personer med oppsøkende salgsegenskaper og/eller bruke gode callsentere for å sikre «100 %» dekning av B&B til enhver tid. Fokus på belegg 1 til 3 år fram i tid.

Arnestad ønsker en rolle som overordnet prosjektleder / daglig leder for å sikre at Fjellgledetunet blir det totaltilbudet som mangler på Skei. Det blir viktig å knytte Fjellgledetunets ulike interesser sammen samtidig som man finner gode samarbeidsformer med Skistadion og Skei sitt øvrige tilbud.

**Finansiering**

Initiativtaker ser for seg muligheten for å kombinere følgende investeringsformer:

* Mest sannsynlig en konstellasjon av flere investorer som har mulighet til å få på plass den «riktige» aksjekapitalen AK.
* Banklån
* AK kan (og bør) kombineres med ansvarlig lånekapital (gjeld til selskapet med prioritet etter banklån)
* Selskapets AK og ansvarlig lånekapital styrkes ytterligere ved at det stilles selvskyldnerkausjoner. Dette gir banken ytterligere sikkerhet, og kan være med å senke behovet for innskutt egenkapital og senke låneopptak. Prosjektet må planlegge riktig balanse mellom egenkapital og gjeld.
* For leverandørsiden bør man se på mulighet og evt krav til å være med på eiersiden, stille ansvarlig lånekapital og/eller rent lån i f.eks prosent av leveransens størrelse. Ved større eierandeler bør de samme regler gjelde også for selvskyldnerkausjoner.
* For å sikre lokalt eierskap til prosjektet bør det vurderes om man skal innhente «noen millioner» gjennom folkefinansiering. Hvis man får med seg mange eiere av fritidsboliger – og gjerne lokalbefolkning – så skapes det samtidig en eierfølelse som vil gjøre det naturlig å bruke Fjellgledetunets tjenester. Denne type eierskap kan også knyttes til en selvskyldnerkausjon (25-50% av innskutt egenkapital?) som en ekstra sikring.

Folkefinansiering er en stadig mer brukt finansieringsform. Man bør allikevel være oppmerksom på farene ved ikke å ha sterke og langsiktige hovedinvestorer som primært fokus. I et prosjekt på størrelse med Fjellgledetunet er det vesentlig at hovedinvestorer har den nødvendige forpliktelse til, og interesse av, å bringe prosjektet i mål.

*Folkefinansiert EK kan tilhøre en egen aksjeklasse (B-aksje) uten stemmerett for å avverge kaotiske generalforsamlinger.*

**Bakgrunnsinformasjon - notater**

**Lånefinansiering bank og leverandører:**

* Må vite hvilke krav banken stiller til egenkapital og selvskyldnerkausjon
* Hvilken gjeldsgrad tar banken? LA har antydet EK fra 30-50%.
* Leverandører låner ut X % av bygningskostnaden som lån til prosjektet.

**Avgjørende faktorer:**

* Bygningsmasse kan / bør selges ut til næringsvirksomhet (denne må klausuleres ifbm konkurrerende virksomhet) slik at man raskt henter inn investeringer og minimerer risiko.
* Bygningsmasse kan selges ut som fritidsboliger (som f.eks på Sjusjøen / Graaten – hentet inn anslagsvis 35 mill)
* Tunet bør delfinansieres ved utsalg av lokaler, og må muligens dekke inn 20-30 % (??) av totalinvesteringen. (Kan man klare 12-18 mill solgt eiendom?)
* Mva for investeringen kan bli betydelig. Hovedprinsipp må være at det må foreligge kontrakter med næringsdrivende så man får fullt fradrag. Se for øvrig viktige punkter.
* Det må inn noen seriøse investorer av en viss/effekt størrelse pr pers. 3-4-5 investorer?
* Hvordan skal bygningsmassen deles opp (ulike selskaper)? Minimere risiko for den enkelte forretningsaktør. Poeng: unngå at alt ryker med hvis en enkelt del av forretningsideen ikke holder.

**Viktige punkter:**

* Avgjørende å få med noen som tør å satse et «større» beløp. Hvis man satser store beløp er det også enklere å få utvidet kapitalen hvis behovet oppstår. Dette er fordi man har større økonomisk eierskap til «*5-6-7 mill*» enn til ett tusen kroner folkefinansiert.
* Avgjørende at de som satser større beløp har stemmerett. De kan, og bør, bidra med kompetanse, økt fokus, økt vilje til merinvesteringer, kontaktnett osv.
* Store beløp fører ofte til bedre eierskap
* Mva fradrag ved oppføring av næringseiendom: [Mva-fradrag ved oppføring av næringseiendom (magnuslegal.no)](https://blogg.magnuslegal.no/mva-fradrag-ved-oppfoering-av-naeringseiendom)

**UTDRAG**:

|  |
| --- |
| *En ambisjon om utleievirksomhet er ikke tilstrekkelig; man må på forespørsel kunne dokumentere utleieaktiviteten overfor skattekontoret ved å legge frem en signert leiekontrakt. Har man en signert leiekontrakt med en avgiftspliktig leietaker, kan dette betraktes som inngangsbilletten til fradragsrett. Fradragsretten gjelder det arealet som kontrakten gjelder. Øvrig areal kan man fradragsføre mva på i byggefasen etter hvert som leiekontrakter med avgiftspliktig leietakere faller på plass.* |

**Egenkapital:**

A-Aksjer (med stemmerett):

* Krav til xxx mill kroner for stemmerett
* Krav til selvskyldnerkausjon
* Ikke krav til selvskyldnerkausjon for initiativtaker LA

Ved stor grad av ansvarlig lånekapital og selvskyldnerkausjoner må det finnes en balanse i antall aksjer / eierandeler mellom aksjeklassene.

**B-Aksjer (uten stemmerett):**

* For investeringer under et visst beløp (må diskuteres)
* Ikke stemmerett
* Samme utbytterett
* Samme rettigheter ved emisjoner til forholdsmessig utvidelse av andelen
* Krav til selvskyldnerkausjon (50 %?) av aksjens pålydende

Det må gjennomdiskuteres om det skal etableres en egen aksjeklasse uten stemmerett. Det kan også medføre dårligere eierskap og følelse for prosjektet.

**Eksempler - Rene kausjonister:**

* Leverandører av bygningsmasse må stille selvskyldnerkausjon 10 % (?)
Av grunnarbeider, elektriker, rørarbeid, bygning osv.
* Leverandører iht ovenstående pkt kan velge å være medinvestor med 2/3 aksjekapital og 1/3 selvskyldnerkausjon som et alternativ. (??)
* Leverandører av selvstendige grunnarbeider må stille selvskyldnerkausjon 10 %

**Crowdfunding – noen aktører som eksempler:**

* 6% <https://dealflow.no/>
* Sparebank1 <https://www.spleis.no/>
* <https://folkeinvest.no/om-oss>

Viktig å finne og satse på et crowdfunding selskap som kan jobben sin. Eksemplene er ikke kvalitetssikret.

**Aksjonærregister (eksempel):**

* <https://www.adminflow.no/>

Ved folkefinansiering vil det være påkrevet med systemer som kan håndtere et stort antall aksjonærer og vedlikehold av aksjonærregister. Integrasjon med Altin er en nødvendighet.

**Avkastning:**

Antatt prioriteringsrekkefølge for nedbetaling av investeringene:

* Renter / avdrag til banken
* Renter / avdrag til leverandører
* Ansvarlig lånekapital
* Utbytte
* For småaksjonærer vil kanskje den viktigste avkastningen bli at man får et komplett tilbud på Skei