# SELSKAPSKONTROLL

## Arnestedet Eiendom AS

**Tromsø kommune**

KOMREV NORD

Rapport 2019

## Forord

På grunnlag av bestilling fra kontrollutvalget i Tromsø kommune har KomRev NORD gjennomført en selskapskontroll, bestående av eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon, i Arnestedet Eiendom AS. Kontrollutvalgets plikt til å påse at selskapskontroll gjennomføres, følger av lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 77 nr. 4 og 5. Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner mv. (revisjonsforskriften) § 7 innebærer forvaltningsrevisjon å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger. Eierskapskontroll er kontroll med forvaltningen av kommunens interesser i selskapet, jf. forskrift om kontrollutvalg i kommuner og fylkeskommuner § 14 (1).

Før igangsetting av selskapskontrollen har revisjonen vurdert egen uavhengighet overfor Tromsø kommune og Arnestedet Eiendom AS, jf. kommuneloven § 79 og revisjonsforskriften § 6. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Vi takker Arnestedet Eiendom AS og Tromsø kommune for samarbeidet i gjennomføringen av selskapskontrollen.

Tromsø, 10.4.2019

**Knut Teppan Vik**
*Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor*

**Tone Jæger Karlstad og Astrid Indrebø**
*Prosjektledere, forvaltningsrevisorer*

**Ida Simonsen**
*Prosjektmedarbeider, forvaltningsrevisor*

# SAMMENDRAG

Etter bestilling fra kontrollutvalget i Tromsø kommune har KomRev NORD gjennomført en selskapskontroll i Arnestedet Eiendom AS. Arnestedet Eiendom AS er heleid av Tromsø kommune. Selskapet har følgende formål, jf. selskapets vedtekter § 3:

> *Selskapets formål er å leie, eie, kjøpe, utvikle, bebygge, utleie og salg av eiendommer. Selskapet kan kjøpe og selge aksjer eller andeler i andre eiendomsselskaper. Selskapet skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk.*

Selskapskontrollen består av to deler; eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon. *Eierskapskontroll* er en kontroll av om *eier* har etablert tilfredsstillende rammer, rutiner og systemer for styring og om den som utøver eierinteressene gjør dette i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger. *Forvaltningsrevisjon* er definert som systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. For den delen som er forvaltningsrevisjon, er formålet å få informasjon om hvorvidt *driften av selskapet* er i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen samt øvrige styringssignaler.

**<u>Eierskapskontroll</u>**

Eierskapskontrollen er gjennomført med utgangspunkt i følgende problemstillinger:

1. Fører Tromsø kommune kontroll med sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS?
   - Har Tromsø kommune etablert rutiner for oppfølging og evaluering av sine eierinteresser?
   - Er rutinene gode nok, og blir de fulgt?
2. Utøves kommunens eierinteresser i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse?

For å kunne gjøre vurderinger av Tromsø kommunes eierutøvelse av Arnestedet Eiendom AS har vi utledet vurderingskriterier – altså kriterier som kommunens eierutøvelse kan måles opp mot. Vurderingskriteriene for denne eierskapskontrollen er utledet fra aksjeloven, Tromsø kommune sin eierskapsmelding for 2017 og KS sine anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll.

***Vår konklusjon på problemstilling 1 er at Tromsø kommune i stor grad fører kontroll med sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS.*** Tromsø kommune har i stor grad etablert rutiner for oppfølging og evaluering av sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS. Dette gjøres blant annet ved deltakelse i generalforsamling, gjennomføring av eiermøter samt utarbeidelse av eierskapsmelding og årlige eierberetninger for selskapet. Tromsø kommune følger de rutinene som er etablert.

***Konklusjonen på problemstilling 2 er at Tromsø kommunes eierinteresser i stor grad, men ikke fullt ut, utøves i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse.***

Konklusjonene gjenspeiler at Tromsø kommune og styret i Arnestedet Eiendom AS har oppfylt mange av vurderingskriteriene. Konklusjonene bygger på følgende vurderinger:

Eier Tromsø kommune har **oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 2 om valg av selskapsform

- KS-anbefaling nr. 5 om målformuleringer, verdidokumenter og etiske retningslinjer
- KS-anbefaling nr. 7 om eierorganets sammensetning og fullmakter, samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om representasjon og fullmakter i generalforsamling
- KS-anbefaling nr. 8 og aksjeloven §§ 5-2 og 5-5 om generalforsamling
- KS-anbefaling nr. 6 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om eiermøter
- Forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om å utarbeide årlige eierberetninger
- KS-anbefaling nr. 9 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om styrets kompetanse
- KS-anbefaling nr. 11 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om balansert kjønnsrepresentasjon i styret
- KS-anbefaling nr. 19 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om etiske retningslinjer.

Eier Tromsø kommune har **i stor grad, men ikke fullt ut, oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 12 om strategier, instrukser og retningslinjer fra eier til styret samt risikovurderinger

Eier Tromsø kommune har **i noen grad oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 4 om eierskapsstrategi og eierskapsmelding
- KS-anbefaling om opplæring av folkevalgte representanter

Eier Tromsø kommune har **ikke oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 10 om valgkomite
- KS-anbefaling nr. 14 om numeriske varamedlemmer

Når det gjelder KS-anbefaling nr. 14 bemerker vi at anbefalingen er rettet mot tilfeller hvor det et utpekt varamedlemmer til styret. Styret i Arnestedet Eiendom AS har ikke varamedlemmer, og vurderingen har dermed begrenset relevans i dette tilfellet.

Styret i Arnestedet Eiendom AS har

- **Oppfylt** KS-anbefaling nr. 15 og aksjeloven § 6-27 (1) om rutiner for håndtering av habilitetskonflikter
- **I stor grad, men ikke fullt ut, oppfylt** KS-anbefaling nr. 12 om strategier, instrukser og retningslinjer fra eier til styret samt risikovurderinger
- **Ikke oppfylt** KS-anbefaling nr. 17 om registrering av verv i styrevervregisteret

Revisor har ikke hatt grunnlag for å gjøre vurderinger av aksjelovens krav til stiftelsesdokument, fordi det ikke har vært mulig å fremskaffe stiftelsesdokumentet. Administrerende direktør i Arnestedet Eiendom har vært i kontakt med både Brønnøysundregisteret og arkivverket. Tromsø kommune har heller ikke klart å fremskaffe stiftelsesdokumentet.

Fordi vi ikke har fått tilstrekkelig informasjon/dokumentasjon om temaet, har vi heller ikke hatt grunnlag for å vurdere om Tromsø kommune har oppfylt den delen av KS-anbefaling nr. 9 som omhandler opplæring av folkevalgte styremedlemmer.

På bakgrunn av våre funn, vurderinger og konklusjoner, anbefaler vi eier Tromsø kommune vurdere å videreutvikle rutinene sine for oppfølging og kontroll av sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS, slik at disse fullt ut samsvarer med KS' anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll.

**Forvaltningsrevisjon**

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført med utgangspunkt i følgende problemstillinger:

3. Er driften av Arnestedet Eiendom AS i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen, samt øvrige styringssignaler?
4. I hvilken grad oppfyller Arnestedet Eiendom AS de målsetninger kommunestyret har satt for selskapet?

Begge problemstillingene omhandler føringer, vedtak og målsetninger bestemt av *kommunestyret*, og det er disse selskapet måles opp mot.

Kommunestyret i Tromsø vedtok i 2013 å overføre seks eiendommer til en samlet taksert markedsverdi på kr 111 950 000 til Arnestedet Eiendom. Daglig leder i Arnestedet Eiendom har fortalt at selskapet forvalter tomtene og forsøker å få ut merverdiene som ligger i dem. Dette gjør de gjennom å regulere tomtene de har fått tilført på nytt og å utvikle et konsept/utbyggingsprosjekt. Deretter fisjonerer selskapet eiendommene ut i datterselskaper. Etter hvert selger de halvparten av datterselskapene til en utbygger, og får da betalt for halvparten av den aktuelle tomten. Deretter gjennomføres utbyggingsprosjektet. Når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt, selger Arnestedet eiendom seg ut av datterselskapet. Utleie er ikke en del av hovedvirksomheten til selskapet, men de har noen eksisterende eiendommer og bygg som de har leieinntekter på.

Arnestedet Eiendom har gjennomført ett utbyggingsprosjekt, Mellomvegen 33, i samarbeid med utbygger. Selskapet arbeider med ytterligere tre større utbyggingsprosjekter på Langnes, Storelva og Stakkevollvegen. Prosjektet på Langnes skal gjennomføres gjennom datterselskapet Einerhagen Eiendom AS. Fylkesmannen har kommet med innsigelse til reguleringsplanen for eiendommen, og denne er ikke ferdig behandlet. Prosjektet på Storelva skal gjennomføres gjennom selskapet Storelvtunet 1 AS, som er datterselskapet til Arnestedet Eiendom sitt datterselskap Storelva AS. Arnestedet Eiendom AS har inngått et samarbeid med Total prosjekt AS. Total prosjekt AS eier 50 % av aksjene i Storelvtunet 1 AS, mens Storelva AS eier 50 % av aksjene i selskapet. I første byggetrinn er det planlagt 170 boenheter her. For den siste eiendommen på Stakkevollvegen er reguleringsprosessen ikke ferdig.

Én av målsetningene/føringene eier har satt for Arnestedet Eiendom AS er at selskapet skal bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter. Selskapet har opplyst at de følger med på utlysninger fra Tromsø kommune om bygging av slike leiligheter. Videre har de også dialog med kommunens boligkontor om hvilke behov kommunen har. Foreløpig er ikke de største utbyggingsprosjektene til Arnestedet Eiendom AS ferdigstilte, og det er derfor vanskelig å gjøre en konkret vurdering av i hvilken grad selskapet har bidratt til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter. Imidlertid er revisors vurdering at revisjonskriteriet om at Arnestedet Eiendom skal bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter, oppfylt. Vurderingen er basert på at selskapet, innenfor det handlingsrommet de har, jobber for å bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte boliger. Etter revisors oppfatning må selskapets drift og utbyggingsprosjekter anses som egnet til å kunne bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte målsetninger.

Revisjonskriteriet om at Arnestedet Eiendom AS skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk, herunder utvikle prosjekter og boligtyper som er tilpasser behov beskrevet i boligpolitisk handlingsplan, vurderer vi også som oppfylt. Vurderingen er begrunnet i at selskapet planlegger/har iverksatt boligprosjekter som er i tråd med målsetningen «Boligbygging som gir ønsket byutvikling og transportmønster» i boligpolitisk handlingsplan. Handlingsplanen er en del av kommunens planverk. Når det gjelder

kommunens økonomiplaner, finner ikke revisor at disse inneholder konkrete styringssignaler eller føringer fra eier til Arnestedet Eiendom AS.

Revisjonskriteriet om at Arnestedet Eiendom AS skal innfri eiers langsiktige avkastningskrav, finner ikke revisor grunnlag for å vurdere. Kravet til langsiktig avkastning er på 5 %. Selskapet ble «aktivert» i 2013 og startet sin aktivitet i 2014. Eier har ikke konkretisert nærmere hva som menes med «langsiktig», men revisor legger til grunn at det menes en lengre tidshorisont enn fem år – gitt selskapets virksomhet. Vi presiserer at revisors oppfatning av hva som menes med «langsiktig avkastningskrav» ikke nødvendigvis er i tråd med hva som er eiers intensjon.

Vi har i rapporten også gjengitt opplysninger om at selskapet etterlyser en langsiktig eierstrategi. Vi gjør ingen vurderinger av disse opplysningene, men har inntatt dem i rapporten fordi det etter vår oppfatning har relevans for spørsmålene kontrollutvalget ønsker besvart gjennom denne selskapskontrollen.

***Revisors konklusjon på problemstilling 3 er at driften av Arnestedet Eiendom AS er i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen og øvrige styringssignaler.*** Som følge av at vi ikke finner grunnlag for å vurdere om krav til langsiktig avkastning er innfridd, omfatter heller ikke konklusjonen dette.

***Revisors konklusjon på problemstilling 4 er at Arnestedet Eiendom AS i stor grad oppfyller de målsetninger kommunestyret har satt for selskapet.***

# Innholdsfortegnelse


**SAMMENDRAG**

**1 INNLEDNING OG SELSKAPSINFORMASJON**
1.1 Bakgrunn og bestilling
1.2 Om Arnestedet Eiendom AS

**DEL I: EIERSKAPSKONTROLL**

**2 PROBLEMSTILLINGER, VURDERINGSKRITERIER OG METODE ... 2**
2.1 Problemstillinger ... 2
2.2 Vurderingskriterier ... 2
2.3 Metode ... 3

**3 UTØVELSE, OPPFØLGING OG EVALUERING AV EIERINTERESSER ... 4**
3.1 Eierstyring ... 4
*3.1.1 Valg av selskapsform ... 4*
*3.1.2 Stiftelsesdokument ... 4*
*3.1.3 Eierskapsstrategi og eierskapsmelding ... 5*
*3.1.4 Målformuleringer, verdidokumenter og etiske retningslinjer ... 7*
*3.1.5 Eierorganets sammensetning og fullmakter ... 7*
*3.1.6 Opplæring av folkevalgte representanter ... 8*
*3.1.7 Generalforsamling ... 9*
*3.1.8 Eiermøter og oppfølging utenfor generalforsamling ... 10*
3.2 Styret ... 11
*3.2.1 Styresammensetning ... 11*
*3.2.2 Habilitetskonflikter ... 12*
*3.2.3 Strategier/retningslinjer/instrukser fra eierne til styret, samt risikovurderinger ... 13*
*3.2.4 Styreervervsregister ... 15*
3.3 Avtalemessige og juridiske forhold. Fullmakter og oppfølging av daglig leder ... 15
3.4 Økonomiske forhold og fremtidsutsikter ... 16
3.5 Oppsummering og samlet konklusjon ... 16

**4 HØRING ... 18**

**DEL II: FORVALTNINGSREVISJON ... 21**

**5 PROBLEMSTILLINGER, REVISJONSKRITERIER OG METODE ... 22**
5.1 Problemstillinger ... 22
5.2 Revisjonskriterier ... 22
5.3 Metode ... 25

**6 DRIFT AV SELSKAPET ... 26**
6.1 Virksomheten til Arnestedet Eiendom AS ... 26
6.2 Avkastningskrav ... 30
6.3 Boligpolitiske målsetninger og kommunale boliger ... 31
6.4 Selskapets virksomhet fremover ... 32

**7 OPPSUMMERING, VURDERINGER OG KONKLUSJONER ... 33**

**8 HØRING ... 35**

**9 ANBEFALINGER ... 35**

**10 REFERANSER ... 35**

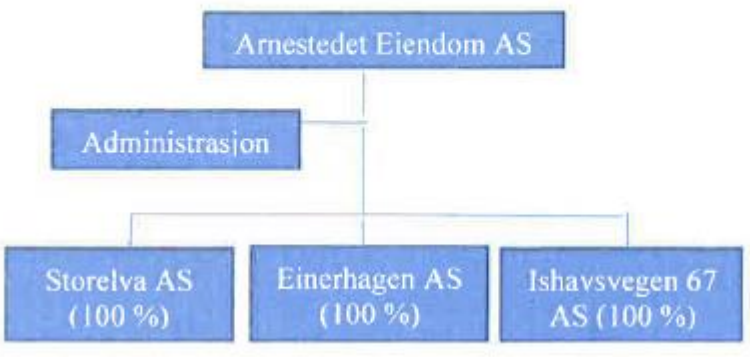
# 1 INNLEDNING OG SELSKAPSINFORMASJON

## 1.1 Bakgrunn og bestilling

Kommunestyret i Tromsø kommune vedtok i møte 14.12.2016, under sak 259/16, *Plan for selskapskontroll i Tromsø kommune 2016 – 2020.* Av planen fremgikk at *«Det gjennomføres en eierskapskontroll i Arnestedet Eiendom AS, også med fokus på hvilken måte kommunens «langsiktige målsetninger og arealbehov uttrykt i økonomi og planverk» følges opp av selskapet».* I møte 19.4.2018 under sak 44/18 vedtok kontrollutvalget i Tromsø kommune å be KomRev NORD utarbeide forslag til gjennomføring av selskapskontroll i Arnestedet Eiendom AS i form av eierskapskontroll, med fokus på oppfølging av langsiktige målsetninger og arealbehov uttrykt i økonomi og planverk. I møte 23.5.2018 vedtok kontrollutvalget overordnet prosjektskisse og ba KomRev NORD om å gjennomføre selskapskontrollen. Denne består av to deler; eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon. En eierskapskontroll er i utgangspunktet en bred kontroll av om eierne har etablert tilfredsstillende rammer for styring og av om virksomheten faktisk opererer i tråd med formålet. For den delen som omhandler eierskapskontroll, er kontrollutvalgets formål å kontrollere om de som utøver eierinteressene gjør dette i samsvar med kommunens vedtak og forutsetninger. Eierskapskontrollen skal på den måten bidra til å sikre at kommunens eierskap overfor selskapet ivaretas på en måte som legger til rette for at målsetningene med etableringen av selskapet følges opp. For den delen som er forvaltningsrevisjon, er formålet å få informasjon om hvorvidt driften av selskapet er i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen samt øvrige styringssignaler.

## 1.2 Om Arnestedet Eiendom AS

**Utklipp 1: Selskapsstruktur Arnestedet Eiendom AS**




*Kilde: Tromsø kommune*

Arnestedet Eiendom AS er et aksjeselskap som er etablert og eies 100% av Tromsø kommune. I Brønnøysundregisteret er selskapet registrert med stiftelsesdato 21.03.1972. I ekstraordinær generalforsamling i april 2012 byttet selskapet navn fra Tromsø industribygg AS, som det het ved etableringen i 1972, til Arnestedet Eiendom AS. I sak 227/12 behandlet kommunestyret sak om etablering av kommunalt eiendomsselskap. Kommunestyret besluttet at det allerede etablerte eiendomsselskapet skulle videreutvikles fremfor å opprette et nytt. I kommunestyresak 116/13 ble det besluttet å overføre seks eiendommer til en samlet markedsverdi på kr 111 950 000 til Arnestedet Eiendom AS.

Av selskapets hjemmeside fremgår det at Arnestedet Eiendom er et frittstående aksjeselskap som etter forretningsmessige prinsipper skal utvikle eiendommer og skape verdier for innbyggere i Tromsø kommune. Videre står det at selskapet skal bidra med moderne, fremtidsrettede og bærekraftige boliger som det er godt å bo i, og at selskapets overskudd føres tilbake til Tromsø kommune og benyttes til å styrke tjenestetilbudet blant annet innenfor helse, kultur og utdanning. Om formål fremgår følgende av § 3 i selskapet egne vedtekter: *«Selskapets formål er leie, eie, kjøpe, utvikle, bebygge, utleie og salg av eiendommer. Selskapet kan kjøpe og selge aksjer eller andeler i andre eiendomsselskaper. Selskapet skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk».*

Styret i selskapet består av en styreleder og fire styremedlemmer. Styremedlemmer etter generalforsamling i april 2018 fremgår av nedenstående tabell.

**Tabell 1: Styremedlemmer per april 2018**

| Styremedlem |
|---|
| Irene Valstad Simonsen (styreleder) (2018-2020) |
| Halvor Langseth (2018-2020) |
| Olga Goldfain (2017-2019) |
| Frid Fossbakk (2018-2020) |
| Stian Ørbeck Sørheim (2018-2020) |

Styremedlemmene velges av generalforsamlingen, og det er ikke varamedlemmer til styret. Ifølge protokoll fra generalforsamling for 2018 har Arnestedet Eiendom følgende system for styrehonorar:

- Styrets leder mottar et fast honorar på 90 000,- pr. år
- Styremedlemmene mottar et fast honorar på 30 000,- pr. år

For styremedlemmer som møter i færre enn 50% av styremøtene, halveres styrehonoraret. Det betales ikke styrehonorar i datterselskaper, og revisor godtgjøres etter regning. Ifølge egenerklæringsskjema fra styret var godtgjørelser til revisor i 2017 på kr. 65.000 + mva.

Den daglige driften av selskapet forestås av to ansatte; Even Liahjell (administrerende direktør) og Odd Harald Eriksen (prosjektleder eiendom).

I tabellen nedenfor viser vi en oversikt over selskapets driftsresultat, egenkapital og gjeld slik det fremgår av årsrapportene for 2015, 2016 og 2017.

**Tabell 2: Utdrag fra årsrapportene fra 2015, 2016 og 2017**

| År | Driftsinntekter | Driftskostnader | Driftsresultat | Årsresultat | Sum egenkapital | Sum gjeld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2015 | 8 732 651 | 4 320 119 | 4 412 531 | 4 097 567 | 117 985 997 | 3 872 361 |
| 2016 | 4 395 040 | 4 256 223 | 138 817 | 161 949 | 119 384 221 | 935 953 |
| 2017 | 4 720 229 | 4 739 161 | - 18 932 | 4 008 687 | 119 712 197 | 6 071 267 |

# DEL I: EIERSKAPSKONTROLL

# 2 PROBLEMSTILLINGER, VURDERINGSKRITERIER OG METODE

## 2.1 Problemstillinger

På bakgrunn av kontrollutvalgets vedtak og bestilling, formulerte vi følgende problemstillinger for eierskapskontrollen:

1. Fører Tromsø kommune kontroll med sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS?
    - Har Tromsø kommune etablert rutiner for oppfølging og evaluering av sine eierinteresser?
    - Er rutinene gode nok, og blir de fulgt?

2. Utøves kommunens eierinteresser i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse?

## 2.2 Vurderingskriterier

Når kommunen har virksomhet utenfor egen organisasjon, gjelder ikke de styringssystemene som normalt gjelder for kommunens virksomhet etter lov om kommuner og fylkeskommuner. Styringen av virksomheten må følge de regler som gjelder for den aktuelle organisasjons-/selskapsformen. Den styringen som gjøres i selskapet av styret og administrerende direktør, kalles *selskapsstyring*. Som eier av et aksjeselskap skal kommunen ikke involvere seg direkte i selskapsstyringen. Eierstyringen skjer gjennom generalforsamlingen, der aksjeeierne utøver den øverste myndighet i selskapet. Ved bruk av generalforsamlingen som styringskanal kan kommunen som eier på et overordnet nivå, bestemme hvordan styret skal forvalte selskapet.

For å kunne gjøre vurderinger av Tromsø kommunes eierutøvelse i Arnestedet Eiendom AS må vi ha vurderingskriterier. Med vurderingskriterier mener vi en målestokk for revisors vurderinger av kommunens eierskapsutøvelse. Kriteriene for denne eierskapskontrollen utleder vi fra relevant regelverk for aksjeselskaper generelt og for Arnestedet Eiendom AS spesielt. Vurderingskriteriene utledes fra følgende kilder:

- **Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)**

- **Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll utarbeidet av KS (kommunesektorens organisasjon), 13.11.15**
  *I 2004 utga Utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) en norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse. Anbefalingen revideres årlig og består av 15 anbefalinger med kommentarer. KS har fulgt opp denne og utarbeidet 19 anbefalinger for godt eierskap som er skreddersydd for styring av kommunalt eierskap. Anbefalingene klargjør rolledelingen mellom eier, styre og daglig ledelse utover det som følger av lovgivningen. Anbefalingene er ikke rettslig bindende, men de er anerkjent på området for eierstyring.*

- **Tromsø kommunes eierskapsmelding for 2017**
  *Formålet med en eierskapsmelding er å fastsette overordnede prinsipper for kommunalt eierskap. Gjennom en eierskapsmelding kan kommunen gi overordnede styringssignaler til styret i selskapene som kommunen eier, hva angår blant annet økonomisk drift/avkastning, miljø, likestilling og etikk. Ny eierskapsmelding for Tromsø kommune ble vedtatt i 2017, og*

*det er således dokumentet fra dette tidspunkt som er gjeldende, og som legges til grunn for revisjonens vurderinger.*

De konkrete kravene fra de ovennevnte kildene fremkommer i tekstbokser i de relevante kapitlene.

## 2.3 Metode

Eierskapskontrollen er gjennomført i overensstemmelse med kommunelovens regler om gjennomføring av selskapskontroll i § 77 samt forskrift om kontrollutvalg §§ 13 og 14. Undersøkelsen er gjennomført med utgangspunkt i Norges Kommunerevisorforbund sin veileder *Selskapskontroll fra A til Å.*[1]

For å belyse problemstillingene har vi innhentet informasjon gjennom dokumentasjon og muntlige opplysninger. Vi har blant annet bedt administrerende direktør, selskapets styre og kommunens eierrepresentant om å fylle ut skjemaer med konkrete spørsmål (såkalte egenerklæringsskjema). I tillegg har vi fremskaffet selskapsopplysninger via åpne kilder som søkemotoren proff.no samt fått informasjon muntlig i møte med administrerende direktør og prosjektleder eiendom. Utover opplysninger fra representanter for selskapet er avtaler og dokumenter knyttet til etableringen av Arnestedet Eiendom AS relevante data. Vi har også innhentet vedtak fra kommunestyret, årsberetning og årsregnskap samt innkallinger/protokoller fra styremøter og generalforsamlinger.

Ved oppstart av eierskapskontrollen sendte vi brev til BDO som er Arnestedet Eiendoms revisor, der vi informerte om eierskapskontrollen og ba om å få tilsendt nummererte brev, informasjon eller eventuell rådgivning som hadde vært utført i selskapet samt andre opplysninger som kunne være av interesse for vår kontroll. Vi fikk tilbakemelding fra selskapets revisor om at de ikke har avgitt nummererte brev i perioden de har vært revisor, og at de heller ikke har ytt noen bistand utover ordinær revisjon.

Det innsamlede datamaterialet utgjør etter vår vurdering et relevant og tilstrekkelig grunnlag for vurderingene og konklusjonene som fremgår av rapporten. Vi har sammenlignet de ulike typene data med hverandre for å avdekke eventuelle motsetninger i opplysninger som fremkommer i dem. Vi har også fremlagt datamaterialet for selskapets representanter for bekreftelse av våre faktabeskrivelser. På bakgrunn av forannevnte vurderinger, sammenlikninger og verifiseringer, forutsetter vi at det ikke er vesentlige feil i datamaterialet som presenteres i rapporten. Påliteligheten og gyldigheten er også søkt sikret gjennom vårt interne kvalitetssikringssystem.

Det presiseres at eierskapskontrollen begrenser seg til en vurdering av om Tromsø kommune som eier har etablert tilfredsstillende rammer for styring, og at virksomheten faktisk opererer i tråd med formålet. En materiell vurdering av selskapets organisering, drift og funksjon faller således utenfor rapportens del I. Enkelte steder i rapportens del I presenteres informasjon om selskapet, styret og administrasjonen med detaljeringsnivå som går utover informasjon om den rene eierstyringen. Når dette presenteres er det som bidrag til en helhetlig fremstilling av selskapet og selskapsdriften.

[1] Behandlet av styret i Norges Kommunerevisorforbund 11.05.2010. Mindre justeringer og presiseringer ble gjort i 2012.

# 3 UTØVELSE, OPPFØLGING OG EVALUERING AV EIERINTERESSER

## 3.1 Eierstyring

### *3.1.1 Valg av selskapsform*

> Det er eiers ansvar å sikre en selskapsform som er tilpasset selskapets formål, eierstyringsbehov, samfunnsansvar, hensynet til innsyn, markedsforhold og det aktuelle lovverket.
>
> Jf. KS-anbefaling nr. 2

*Revisors funn*
I egenerklæringsskjema til eierrepresentant har revisor spurt om hvorfor virksomheten er organisert som et eget selskap og hva som er begrunnelsen for valg av selskapsform. Eierrepresentanten har svart at Tromsø Industribygg ble stiftet som aksjeselskap i 1972. Under ekstraordinær generalforsamling den 30.04.2012 ble navnet på selskapet endret til Arnestedet Eiendom AS. Etter navneendringen/reetableringen i 2012 har selskapet hatt som mål å være en langsiktig aktør i eiendomsmarkedet, og selskapet skal delvis drive etter forretningsmessige prinsipper. I så måte er det hensiktsmessig at selskapet er organisert som et aksjeselskap.

*Revisors vurdering*
Etter revisors vurdering tilsier ovennevnte opplysninger at eierne har vurdert hvilken selskapsform som skal benyttes for den virksomheten Arnestedet Eiendom har, jf. KS-anbefaling nr. 2. Tromsø kommune har således etter revisors vurdering **oppfylt KS-anbefaling nr. 2.**

### *3.1.2 Stiftelsesdokument*

> For å stifte et aksjeselskap skal stifterne opprette et stiftelsesdokument. Stiftelsesdokumentet skal inneholde selskapets vedtekter. Stiftelsesdokumentet skal dessuten minst angi:
>
> 1. stifternes navn eller foretaksnavn, adresse og fødselsnummer eller organisasjonsnummer,
> 2. antallet aksjer som skal tegnes av hver av stifterne
> 3. det beløpet som skal betales for hver aksje (aksjeinnskudd)
> 4. tidspunktet for oppgjør av aksjeinnskudd
> 5. hvem som skal være medlemmer av selskapets styre
> 6. hvem som skal være selskapets revisor dersom årsregnskap skal revideres
>
> Jf. aksjeloven §§ 2-1 og 2-3

*Revisors funn*
For å vurdere hvorvidt eier har oppfylt aksjeloven §§ 2-1 og 2-3, har revisor etterspurt selskapets stiftelsesdokument. Revisor har fått dokumentert at administrerende direktør har vært i kontakt med Brønnøysundregistrene og arkivverket, men at det ikke har latt seg gjøre hverken for selskapet eller for Tromsø kommune å fremskaffe stiftelsesdokumentet. Revisor har videre fått informasjon om at dokumentene er mer enn 40 år gamle og at rådhuset har flyttet siden dokumentet ble opprettet, slik at dette kan være forklaringen på at det ikke er mulig å fremskaffe stiftelsesdokumentet.

*Revisors vurdering*
Da stiftelsesdokumentet ikke lar seg fremskaffe, har revisor ikke grunnlag for å vurdere hvorvidt Tromsø kommune har oppfylt aksjeloven §§ 2-1 og 2-3 om stiftelsesdokument.

### *3.1.3 Eierskapsstrategi og eierskapsmelding*

Kommunene bør hvert år fastsette overordnede prinsipper for sitt eierskap ved å utarbeide en eierskapsmelding for alle sine selskaper.

Eierskapsmeldingen bør minimum ha disse hovedpunktene:

1. Oversikt over kommunens virksomhet som er lagt i selskaper og samarbeid.
2. Politisk styringsgrunnlag gjennom kommunens prinsipper for eierstyring.
3. Juridisk styringsgrunnlag knyttet til de ulike selskaps- og samarbeidsformene.
4. Formålsdiskusjon og selskapsstrategi knyttet til de ulike selskapene, herunder styringsdokumentene.
5. Selskapenes samfunnsansvar knyttet til miljø, likestilling, åpenhet, etikk osv.

Jf. KS-anbefaling nr. 4

*Revisors funn*
Revisor har innhentet Tromsø kommune sin eierskapsmelding utarbeidet i 2017. Eierskapsmeldingen ble behandlet i kommunestyret i møte 27.9.2017 under sak 221/17. Av eierskapsmeldingen fremgår det at kommunens eierskapsmelding skal revideres tidlig i hver kommunevalgperiode slik at overordnet eierpolitikk utarbeides og oppdateres for en 4- årsperiode. Av forordet fremgår det at den nye eierskapsmeldingen beskriver hvilke formål og målsetninger Tromsø kommune har med sine eierskap i aksjeselskap, interkommunale selskaper og kommunale foretak.

Eierskapsmeldingen gir en oversikt over alle selskapene der kommunen har eierinteresser. Den gir altså informasjon om kommunens eierskap i selskaper generelt og i Arnestedet Eiendom AS spesielt. I kapittel 2 fremkommer Tromsø kommune sine prinsipper for eierstyring. Det fremgår at prinsippene skal bidra til å styrke tilliten til omdømmet både til selskapene og kommunen, og at de omfatter samtlige selskaper som inngår i kommunens selskapsportefølje. Følgende eierprinsipper listes opp i eierskapsmeldingen:

1. *Eierskapet skal fremme samfunnsansvarlig forretningsdrift og bærekraftig samfunnsutvikling*
2. *Det skal være åpenhet knyttet til Tromsø kommunes eierskap, og informasjon mellom eier og selskap skal være basert på åpenhet*
3. *Tromsø kommune fremmer sine interesser overfor selskapene gjennom generalforsamling, representantskapsmøte og eiermøter*
4. *Kommunen gir som eier klare, langsiktige mål for selskapene. Styret er ansvarlig for realisering av målene*
5. *Avkastningskrav og utbytte skal etableres for selskaper som har et forretningsmessig mål. For øvrige selskaper skal avkastningsforventninger erstattes med effektivitets-, politiske eller ideelle mål*
6. *Kapitalstrukturen skal være tilpasset formålet med eierskapet*
7. *Det skal tilstrebes å benytte valgkomite for styreutnevnelser. Styresammensetningen skal være kjennetegnet av kompetanse, kapasitet og mangfold*
8. *Styret bør ikke påta seg særskilte oppgaver for det aktuelle selskapet i tillegg til styrevervet*
9. *Styret godtgjøring og lederlønninger skal ligge på et moderat nivå*

10. *Tromsø kommunes etiske retningslinjer skal ligge til grunn for den virksomhet som utøves i kommunale selskaper*

I kapittel 2 i eierskapsmeldingen er det gitt mer utfyllende forklaringer av innholdet i prinsippene. Eierskapsmeldingen inneholder videre en redegjørelse for både kommunens, administrasjonens og selskapsstyrenes roller og ansvar i selskapene samt skillet mellom eierskap og selskapsledelse. Videre omtales eierstrategi og at en grunnleggende forutsetning for en aktiv eierstyring er at en klar og presis eierstrategi formuleres for hvert enkelt selskap. De ulike selskapene som kommunen har eierinteresser i, er gitt hvert sitt kapittel i eierskapsmeldingen. I disse kapitlene vises det til formålet med selskapet, eierstrategi og forventninger til selskapets utvikling, forventninger til avkastning, utbytte og kapitalisering, hvordan eierdialogen skal utøves, og hvordan selskapet skal følges opp fra kommunen.

Eierskapsmeldingen inneholder konkrete målformuleringer for Arnestedet Eiendom AS, både hva angår vedtektsfestet formål, eierstrategi og forventninger til selskapets utvikling, herunder til avkastning, utbytte og kapitalisering. Det fremgår også krav til eierdialogen.

Ifølge eierskapsmeldingen er formålet med Arnestedet Eiendom AS *leie, eie, kjøpe, utvikle, bebygge, utleie og salg av eiendommer. Selskapet kan kjøpe og selge aksjer eller andeler i andre eiendomsselskaper. Selskapet skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk.*

Om eierskapsstrategi fremkommer at kommunen skal bruke selskapet til å drive eiendomsutvikling med utgangspunkt i de aktivitetsplaner som fremkommer i kommunens budsjett og økonomiplan. Videre fremgår det at kommunen gjennom selskapet vil realisere langsiktige målsetninger med hensyn til å skaffe nødvendig areal og formålsbygg av ulike kvaliteter. Særlig påpekes det at kommunen er opptatt av at selskapet skal ha en klarere rolle i arbeidet med å fremskaffe kommunalt disponerte boliger, og det er et mål å øke kommunal tilgang til leiligheter. I tillegg fremgår det at kommunen har forretningsmessige mål for eierskapet, hvilket innebærer «krav til avkastning på investert kapital som reflekterer den risiko denne type virksomhet representerer».

*Revisors vurdering*
Ovenstående funn viser at Tromsø kommune har utarbeidet en eierskapsmelding, og at denne inneholder de minstekrav som foreslås i KS-anbefaling nr. 4. Fordi eierskapsmeldingen kun revideres hvert fjerde år, ved starten av ny kommunestyreperiode, er revisors vurdering at Tromsø kommune **i noen grad har oppfylt KS-anbefaling nr. 4**. Det påpekes imidlertid at kommunestyret årlig gis en orientering om økonomiske nøkkeltall og status i selskapet gjennom utarbeidet eierberetning.

### *3.1.4 Målformuleringer, verdidokumenter og etiske retningslinjer*

> Kommunestyret skal utarbeide og bør jevnlig revidere styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet.
>
> Jf. KS anbefaling nr. 5

*Revisors funn*
I egenerklæringsskjema har revisor stilt spørsmål til eierrepresentanten om hvilke målformuleringer, verdidokumenter og etiske retningslinjer eierne har utarbeidet. Ifølge eierrepresentanten er dette hovedsakelig gjennom eierstrategi og forventninger til selskapets utvikling i henhold til eierskapsmelding. Slike strategier og forventninger er vist til i kapittel 3.1.3. Eierskapsmeldingen revideres som tidligere nevnt hvert fjerde år. Videre har eierrepresentanten oppgitt at kommunens prinsipper for god eierstyring slår fast at Tromsø kommunes etiske retningslinjer skal ligge til grunn for den virksomheten som utøves i kommunale selskaper. Etiske retningslinjer for Tromsø kommune ble vedtatt i kommunestyret 16.5.2014 under sak 70/14. Revisor kan ikke se at disse er blitt revidert i kommunestyret etter at de ble vedtatt, men vi tar forbehold om at retningslinjene kan være revidert uten at det har vært tatt opp som sak i kommunestyret.

Selskapets vedtekter inneholder formålet med selskapet. Selskapets formålsangivelse ble endret i 2015. Ved endringen ble det presisert at selskapet skulle gå fra å tidligere ha hatt et rent nærings-/forretningsmessig formål, til også å ta hensyn til boligpolitiske målsetninger i kommunen.

*Revisors vurdering*
Etter revisors vurdering har Tromsø kommune utarbeidet styringsdokumenter og avtaler som regulerer styringen av Arnestedet Eiendom AS. Dette er hovedsakelig gjennom eierskapsmeldingen som revideres hvert fjerde år, og dermed etter revisors syn med *jevnlig* frekvens.[2] På bakgrunn av dette er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt KS-anbefaling nr. 5.**

### *3.1.5 Eierorganets sammensetning og fullmakter*

> Avhengig av selskapets formål, anbefales det som en hovedregel at kommunestyret oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentanter i eierorganet. Eierstyring skal utøves innenfor rammen av kommunestyrets vedtak.
>
> Jf. KS-anbefaling nr. 7
>
> Ordfører er kommunens representant i generalforsamling til kommunalt helt eller delvis eide aksjeselskap. Ordfører kan videre delegere sin generalforsamlingsfullmakt. Administrasjonssjefen iverksetter og har ansvar for oppfølgingen av kommunens eierstrategi ovenfor kommunale selskaper.
>
> Jf. Eierskapsmelding 2017 for Tromsø kommune

*Revisors funn*
Ifølge Tromsø kommunes eierskapsmelding fra 2017 er ordfører eierrepresentant i alle aksjeselskap som helt eller delvis eies av Tromsø kommune. Videre fremgår det at ordfører representerer

[2] Viser til revisors funn og vurderinger av KS-anbefaling nr. 4 ovenfor, der vi vurderer at Tromsø kommune i noen grad har oppfylt anbefaling om eierskapsmelding. Når vi her likevel konkluderer med at KS-anbefaling nr. 5 er oppfylt, er det på bakgrunn av at det her anbefales en *jevnlig* revidering av styringsdokumentene. Etter revisors syn må en revidering hvert fjerde år anses å være en slik jevnlig revidering. KS-anbefaling nr. 4 ble imidlertid vurdert som i noen grad oppfylt da den anbefaler en *årlig* revidering av eierskapsmeldingen, noe som ikke gjøres av eier Tromsø kommune.

kommunen i eiermøter, på befaringer og ved øvrig selskapskontakt. Ordfører kan delegere videre sin generalforsamlingsfullmakt. Egenerklæringsskjema som revisor sendte ut til selskapets eierrepresentant, er besvart av varaordfører Jarle Aarbakke. En gjennomgang av protokoller fra generalforsamlinger avholdt i perioden 2016 – 2018 viser at ordfører i denne perioden selv har møtt til generalforsamling ved en anledning. Ved to anledninger er generalforsamlingsfullmakten delegert til andre.

*Revisors vurdering*
På bakgrunn av ovenstående funn er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt KS-anbefaling nr. 7**. Videre er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt forutsetning i eierskapsmelding om representasjon og fullmakter i generalforsamling.**

### *3.1.6 Opplæring av folkevalgte representanter*

> Kommunene bør som en del av sitt folkevalgtprogram gjennomføre obligatoriske kurs eller eierskapsseminarer. Den første opplæringen bør gjennomføres i løpet av de første 6 månedene av valgperioden. Det anbefales også at det nye kommunestyret tidlig i perioden får en oversikt over status for selskapene.
>
> Jf. KS-anbefaling nr. 1

*Revisors funn*
Ifølge Tromsø kommunes eierskapsmelding fra 2017 skal kommunen gjennomføre rådgivning og kompetanseheving innen eierstyring som en del av folkevalgtopplæringen i hver kommunestyreperiode. I egenerklæringsskjema til kommunens eierrepresentant har revisor spurt om det er etablert obligatorisk opplæring av og informasjon om eierstyring til folkevalgt eierrepresentant. Ifølge eierrepresentant er det ikke etablert slik obligatorisk opplæring, men det er fastsatt ulike tiltak for å styrke kompetansen for eierstyring hos de folkevalgte. Herunder nevnes:

- I hver kommunevalgperiode gjennomføres opplæring for kommunens valgte styremedlemmer. Opplæringen skal blant annet gi økt kompetanse og bevisstgjøre om roller, styrets ansvar for selskapets interesser og styrets ansvar for at selskapet har tilgang på relevant kompetanse. Det er naturlig at folkevalgt representant initierer og deltar på styreopplæring i kommunale selskaper.
- Arrangere årlig eierkonferanse som setter dagsaktuelle eiertemaer på agendaen, samt bidrar til bevisstgjøring rundt kommunalt eierskap og kompetanseheving av deltakere.
- Ordfører tar initiativ til at kommunale selskaper holder statusorienteringer i formannskapet.
- Etablert administrativt eierskapsteam som skal gi faglig bistand slik at ordfører og politisk ledelse kan utøve et aktivt eierskap og forvalte kommunens eierinteresser og verdier på en god og forsvarlig måte

En gjennomgang av sakslister og protokoller fra kommunestyremøter avholdt i starten av kommunestyreperioden (etter september 2015) viser at kommunestyret i møte 27.1.2016 behandlet sak *8/17 Generalforsamlingsprotokoller 2015.* Ved saken fulgte protokoller fra generalforsamlinger, representantskapsmøter og årsmøter i kommunale aksjeselskap, interkommunale selskaper og stiftelser. I tillegg fulgte eierskapsmeldingen for 2015, som var vedtatt av det tidligere kommunestyret i september 2015. I eierskapsmeldingen fra 2015 gis en oversikt

over kommunens eierskap. Eierskapsmeldingen var i utgangspunktet fra 2014, men ble revidert i 2015, og oversikten som ble gitt i starten av 2016 var dermed relativt oppdatert.

*Revisors vurdering*
Ovenstående funn viser at det sittende kommunestyret i starten av kommunestyreperioden ble gitt en oversikt over kommunens eierskap og en oversikt over status i selskapene gjennom behandling av generalforsamlingsprotokoller og eierskapsmelding. Fordi det ikke er gjennomført obligatoriske kurs eller eierskapsseminarer, er revisors vurdering at Tromsø kommune **i noen grad har oppfylt KS-anbefaling nr. 1.** Vi viser imidlertid til ovenstående funn som viser at Tromsø kommune har fastsett flere andre tiltak for å styrke kompetansen om eierstyring hos kommunens folkevalgte.

### *3.1.7 Generalforsamling*

De formelle eiermøtene er generalforsamling. Det er styret som innkaller. Bestemmelser om innkallingsfrist bør tas inn i vedtektene, slik at det tas hensyn til kommunens behov for å ha tid til å behandle aktuelle saker.

Jf. KS-anbefaling nr. 8

Aksjeeierne har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Møteretten kan ikke begrenses i vedtektene. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt, og fullmakten skal være signert og datert.

Jf. aksjeloven § 5-2

Innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår skal selskapet holde ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:
1) godkjennelse av årsregnskapet og eventuell årsberetning, herunder utdeling av utbytte,
2) andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Jf. aksjeloven § 5-5

*Revisors funn*
Om generalforsamling fremgår følgende av selskapets vedtekter:
*«Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april måned, og skal da behandle:*

*a) Godkjenning av styrets årsberetning*
*b) Godkjenning av regnskap fra foregående år, herunder utdeling av utbytte*
*c) Valg av styreleder, øvrige styremedlemmer og revisor*
*d) Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor*[3]

*Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8 og maksimum 20 dagers skriftlig varsel. På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. En aksjonær kan la seg representere ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen behøver ikke selv å være aksjonær, men må ha skriftlig fullmakt*[4]*.»*

Protokoller fra generalforsamlinger avholdt i 2016, 2017 og 2018 viser at generalforsamlingene er blitt avholdt i april eller mai disse årene. Protokollene viser også at saker som skal behandles i generalforsamling ifølge vedtektene, er blitt behandlet for alle disse årene. For Tromsø kommune

[3] Vedtekter for Arnestedet Eiendom AS § 7
[4] Vedtekter for Arnestedet Eiendom AS § 8

er det ordfører som har møterett i generalforsamlingen, men denne gir fullmakt til andre for å møte dersom det er behov for det. Protokollene fra generalforsamlinger i perioden 2016-2018 viser at ordfører har møtt selv ved en anledning, og ved to anledninger gitt fullmakt til andre. Dokumentasjon fra generalforsamlingene viser at fullmektigene har fremlagt signerte fullmakter. Ellers møter administrerende direktør, styreleder, og en eller flere personer fra kontrollutvalget.

*Revisors vurdering*
På bakgrunn av ovenstående funn er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt KS-anbefaling nr. 8**. Revisor vurderer også at Tromsø kommune har **oppfylt aksjeloven § 5-2** og **aksjeloven § 5-5.**

### *3.1.8 Eiermøter og oppfølging utenfor generalforsamling*

KS anbefaler at det jevnlig gjennomføres eiermøter for å bidra til god eierstyring og kommunikasjon med selskapet. Et eiermøte er et møte mellom representanter fra kommunen som eier, styret og daglig leder for selskapet.

Jf. KS-anbefaling nr. 6

Det skal minimum avholdes to årlige eiermøter (hhv. vår og høst). Eiermøtene skal være en møteplass hvor selskapet skal orientere eier om løpende utvikling knyttet til strategi, økonomi, investerings- og finansieringsplaner og generelle utviklingstrekk i bransjen. Eiermøtene skal være et egnet sted for at selskapet skal kunne diskutere aktuelle saker med eier på en jevnlig basis og løpende kunne tilpasse sine planer i tråd med overordnede eierføringer. Beslutninger som krever eiergodkjenning kan kun fattes gjennom vedtak på generalforsamling.

Jf. Tromsø kommunes eierskapsmelding

Det skal hvert år utarbeides en eierberetning med gjennomgang av kommunens eierposisjoner med vekt på selskapets utvikling foregående år. Eierberetningen utarbeides på høsten etter at selskapene har avholdt generalforsamlinger, representantskapsmøter og årsmøter. Som vedlegg til eierberetning vedlegges generalforsamlings-, representantskaps- og årsmøtedokumenter, herunder årsberetninger og årsregnskap.

Jf. Tromsø kommunes eierskapsmelding

*Revisors funn*
I egenerklæringsskjema til eierrepresentant har revisor spurt om det er utarbeidet rutiner for rapportering til eierne av virksomhetene. Eierrepresentanten har svart at det skal avholdes minimum to årlige eiermøter med Arnestedet, henholdsvis på våren og på høsten. Formålet med møtene er ifølge eierrepresentanten å koordinere og avklare eiermessige problemstillinger, og å etablere en løpende styringsdialog med selskapet der også viktige og prinsipielle saker kan diskuteres. Revisor har fått oversendt referater fra to eiermøter som er avholdt i 2018. Referatene viser at Tromsø kommune har møtt ved ordfører samt representanter fra eierskapsteam, politisk styring og stab for politisk og administrativ ledelse. Fra selskapet har daglig leder og styreleder møtt. Referatene viser videre at det i møtene er gitt orienteringer fra selskapets side om status i pågående prosjekter og økonomisk situasjon. Det er også drøftet saker som gjelder kommunens langsiktige mål med selskapet, behov for kompetanse i styret og styrets egenevaluering. Det er så vidt revisor kan se ikke fattet beslutninger i eiermøtene.

Revisor har funnet at det er utarbeidet eierberetninger for 2017 og 2018, og at disse er behandlet i kommunestyret i første møte påfølgende år. I eierberetningene gis det informasjon om selskapet,

nøkkeltall for den økonomiske situasjonen det foregående året samt en kort statusoppdatering om pågående prosjekter og øvrige forhold ved selskapet.

*Revisors vurdering*
På bakgrunn av ovenstående er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt KS-anbefaling nr. 6, samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om eiermøter.** Revisor vurderer at Tromsø kommune også har **oppfylt forutsetninger i eierskapsmeldingene om at det skal utarbeides årlige eierberetninger for selskapet.**

## 3.2 Styret

### *3.2.1 Styresammensetning*

Det er eiers ansvar å sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskaps virksomhet. Det anbefales at kommunen sikrer opplæring av styremedlemmene.
Styret skal kjennetegnes av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapets/foretakets egenart og kommunens formål med selskapet.

Jf. KS-anbefaling nr. 9 og Eierskapsmelding for Tromsø kommune

Ved valg av styre til kommunalt eide selskaper bør det vedtektsfestes bruk av valgkomite.
Det skal tilstrebes å benytte valgkomite for styreutnevnelser i aksjeselskap og interkommunale selskaper.

Jf. KS-anbefaling nr. 10 og Eierskapsmelding for Tromsø kommune

Det anbefales at eierorganet uavhengig av organisasjonsform tilstreber balansert kjønnsrepresentasjon. Styremedlemmene behøver ikke være bosatt i kommunen.
Tromsø kommune skal tilstrebe balansert kjønnsrepresentasjon i de styrene hvor kommunene har eierposisjoner – uavhengig av organisasjonsform.

Jf. KS-anbefaling nr. 11 og Eierskapsmelding for Tromsø kommune

Der det utpekes varamedlemmer til styret bør ordningen med numeriske varamedlemmer benyttes for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret.

Jf. KS-anbefaling nr. 14

*Revisors funn*
Ifølge Tromsø kommunes eierskapsmelding for 2017 skal det i hver kommunevalgperiode gjennomføres opplæring for kommunens valgte styremedlemmer. Opplæringen skal gi økt kompetanse og bevisstgjøre om rolle samt styrets ansvar for selskaps interesser og for at selskapet har tilgang på relevant kompetanse. Kommunens eierrepresentant har gjennom egenerklæringsskjema opplyst om at det det gjennomføres obligatorisk opplæring for alle kommunens styremedlemmer i hver kommunevalgperiode. Revisor har ikke informasjon om hvorvidt det gjennomføres slik obligatorisk opplæring også for styremedlemmer som velges underveis i kommunevalgperioden, etter at slik opplæring er gitt første gang. Vi har etterspurt nærmere informasjon om denne opplæringen fra kommunen, men har ikke mottatt slik informasjon.

Bruk av valgkomite er ikke vedtektsfestet i selskapets vedtekter. Eierrepresentanten har i egenerklæringsskjema opplyst at kommunen i henhold til eierskapsmeldingen skal tilstrebe bruk av

valgkomite ved valg av styremedlemmer til kommunalt eide selskaper, og at dette per nå ikke er gjort ovenfor Arnestedet Eiendom AS - men at det vurderes fortløpende. Videre informerer eierrepresentanten at styret generelt skal være kjennetegnet av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapet egenart og kommunens formål med eierskapet. Revisor er også kjent med at sak om behov for kompetanse i styret er drøftet i eiermøte mellom kommunen og selskapet i 2018.

Etter generalforsamlingen i 2018 består styret av fem medlemmer, hvorav tre er kvinner og to er menn, og styret har dermed en kjønnsrepresentasjon på 40/60.

Det er ikke varamedlemmer til styret. Revisor har fått informasjon fra styreleder i selskapet om at varamedlemmer i utgangspunktet er eiers ansvar, men fordi årshjul/styrekalender er satt opp lang tid i forveien har styret ikke sett behov for å få inn varamedlemmer.

*Revisors vurdering*
På bakgrunn av ovenstående funn er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt** den delen av KS-anbefaling nr. 9, samt forutsetning i kommunens eierskapsmelding, om *styrets kompetanse*. For den delen av KS-anbefaling nr. 9 som gjelder *opplæring av folkevalgte styremedlemmer* har revisor ikke andre indikasjoner på at slik opplæring faktisk er gitt enn muntlige opplysninger fra kommunen. Revisor finner dermed ikke at vi har tilstrekkelig informasjon og dokumentasjon til å vurdere om denne delen av anbefalingen er oppfylt.

Tromsø kommune har etter revisors vurdering **ikke oppfylt KS-anbefaling nr. 10 og forutsetning i eierskapsmelding om bruk av valgkomite.** Videre er revisors vurdering at Tromsø kommune har **oppfylt KS-anbefaling nr. 11 samt forutsetning i eierskapsmelding om balansert kjønnsrepresentasjon i styret.** Revisors vurdering er at Tromsø kommune **ikke har oppfylt KS-anbefaling nr. 14 om numeriske varamedlemmer.** Det påpekes imidlertid at anbefalingen rettes mot tilfeller der det utpekes varamedlemmer til styret, og at ordning med varamedlemmer ikke praktiseres i Arnestedet Eiendom AS. Vurdering av hvorvidt denne anbefalingen er oppfylt har dermed begrenset relevans i dette tilfellet.

### *3.2.2 Habilitetskonflikter*

Det anbefales at styrene etablerer faste rutiner for å håndtere mulige habilitetskonflikter.
Ordfører og rådmann bør ikke sitte i styrer i selskaper.

Jf. KS-anbefaling nr. 15

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Jf. aksjeloven § 6-27 (1)

*Revisors funn*
I egenerklæringsskjema til styret har revisor spurt hvordan selskapet praktiserer forholdet til mulig nærstående og inhabilitet. Vi fikk tilbakemelding om at styret diskuterer dette fortløpende og fra sak til sak og at inhabilitetsspørsmål protokolleres. Styreleder kan også anmode om nyvalg av styremedlemmer dersom et styremedlem er kommet i en situasjon med vedvarende inhabilitet. Ordfører og administrasjonssjef i Tromsø kommune sitter ikke i styret i Arnestedet Eiendom AS. Som tidligere nevnt gjelder Tromsø kommune sine etiske retningslinjer også for de selskapene som kommunen eier. Ifølge de etiske retningslinjene skal ansatte og folkevalgte opptre slik at de i tjenestesammenheng unngår i komme i konfliktsituasjoner mellom kommunens interesse og egen interesse. Dersom en slik konfliktsituasjon kan påvirke avgjørelsen i en sak som en er faglig

ansvarlig for eller deltar i saksbehandlingen av, skal dette tas opp med overordnede. Videre fremgår det at det er viktig at ledere, ansatte og folkevalgte kan dokumentere sin habilitet, og at ledere, ansatte og folkevalgte skal registrere opplysninger om styreverv og økonomiske interesser i de sentrale register som kommunen skal benytte, for eksempel styrevervregisteret.

Revisor har ikke informasjon som indikerer at noe styremedlem eller daglig leder i Arnestedet Eiendom AS har deltatt i behandlingen eller avgjørelsen av et spørsmål som denne, eller noen av dennes nærstående, må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Administrerende direktør i Arnestedet Eiendom AS har i egenerklæringsskjema opplyst at det ikke er tilknytninger mellom nærstående blant selskapets administrasjon, styre og eiere.

*Revisors vurdering*
På bakgrunn av ovenstående forhold er revisors vurdering at styret i Arnestedet Eiendom AS **har oppfylt KS-anbefaling nr. 15 og aksjeloven § 6-27.**

### *3.2.3 Strategier/retningslinjer/instrukser fra eierne til styret, samt risikovurderinger*

Eier har ansvar for å sikre at styret har den nødvendige kompetansen for å nå selskapets mål. Eier bør også anbefale styret selv jevnlig å vurdere egen kompetanse ut fra eiernes formål med selskapet. Det er derfor anbefalt flere rutiner for å sikre nødvendig kompetanse. For å sikre utvikling av nødvendig kompetanse i styret anbefales det at styret etablerer følgende rutiner:

- Fastsetter styreinstruks og instruks for daglig leder med særlig vekt på en klar intern ansvars- og oppgavefordeling.
- Foretar en egenevaluering hvert år.
- Vurderer behovet for ekstern styreopplæring. Nye styremedlemmer skal gis opplæring om ansvar, oppgaver og rollefordeling.
- Gjennomfører egne styreseminarer om roller, ansvar og oppgaver.
- Fastsetter en årlig plan, herunder møteplan, for sitt arbeid med vekt på mål, strategi og gjennomføring.
- Gir en samlet redegjørelse for selskapets styring og ledelse i en årsrapport.

Jf. KS-anbefaling nr. 12

Eier bør påse at selskapsstyrene utarbeider, og jevnlig reviderer, etiske retningslinjer for selskapsdriften. Normene i Tromsø kommunes etiske retningslinjer skal ligge til grunn for den virksomhet som utøves i de selskaper og foretak kommunen har eierinteresser i.

Jf. KS-anbefaling nr. 19 og eierskapsmelding for Tromsø kommune

*Revisors funn*
Styret i Arnestedet Eiendom AS har utarbeidet en stillingsbeskrivelse for daglig leder og vedtatt denne i styremøte. Stillingsbeskrivelsen inneholder relativt detaljerte beskrivelser av hvilke oppgaver og ansvar administrerende direktør har i den daglige driften av selskapet, og av hvilke saker som *ikke* omfattes av den daglige ledelsen og som derfor skal styrebehandles. Beskrivelsen inneholder også informasjon om hvordan administrerende direktør skal forholde seg til styret, hvordan saker skal forberedes til styrebehandling, og at det ellers skal gis løpende rapporteringer til styret om ulike forhold ved selskapsdriften. Videre fremgår det at administrerende direktør skal være tilstede på generalforsamlingen, og beskrivelsen inneholder også administrerende direktørs plikter i forbindelse med årsberetning og årsregnskap. Dokumentet inneholder også informasjon om hvilke rettigheter administrerende direktør har i forbindelse med styrebehandling av saker, rett til å påtegne med forbehold på årsberetning og årsregnskap, samt om retten til opplysninger fra revisor.

Revisor har også fått oversendt selskapets styreinstruks. Styreinstruksen inneholder bestemmelser om møteinnkalling og møteplaner, saksforberedelse og dokumentasjon, hvilke saker styret skal behandle og når saker kan behandles utenfor styremøte (for eksempel ved telefon- eller videokonferanse). Det fremgår at saker av vesentlig betydning for styret ikke kan behandles utenfor styremøte.

Styreleder har informert om at det ikke har vært avholdt egne styreseminarer eller ekstern opplæring av styremedlemmene på styrets initiativ. Dette fordi styremedlemmene i all hovedsak har lang erfaring med styrearbeid. Videre har styreleder informert om at daglig leder og ett av styremedlemmene de to siste årene har gjennomført KUPA[5] sitt styreutviklingsprogram.

Styret har i egenerklæringsskjema opplyst at styremøter alltid avsluttes med en evaluering av styrets arbeid. I tillegg ble det i desember 2017 vedtatt styreevaluering som betyr at styret på det siste møtet hvert år skal gjøre en gjennomgang av styrets arbeid i løpet av året, sett i sammenheng med styreinstruksen. Revisor har fått oversendt referat fra det siste styremøtet som ble avholdt i 2018. Her fremgår det at styreevalueringsskjema ble delt ut i møtet, og at denne skulle gjennomgås muntlig på neste styremøte. Styreleder har informert om at ett av styremedlemmene har ansvar for å gjennomføre evalueringen ettersom vedkommende har lang erfaring med slike evalueringer fra sin arbeidsplass.

Revisor har i egenerklæringsskjema til selskapet spurt om årlige planer for aktivitet og virksomhet i selskapet. Styret har informert om at aktivitetsplanen for 2018 går ut på å utvikle/regulere tre store tomter og områder i Tromsø. Det er ikke laget en konkret plan for disse, da alle ønskes gjennomført raskest mulig, og fremdrift blir evaluert på hvert styremøte. Det er laget en matrise som vurderer selskapets aktiviteter opp mot overordnede føringer, blant annet boligpolitisk handlingsplan. Revisor har fått oversendt denne matrisen. Referat fra styremøte i desember 2018 viser at styret også har utarbeidet og godkjent styrekalender/møteplan for kommende år. Styret har de tre siste årene utarbeidet årsrapporter som gir en samlet redegjørelse for selskapets virksomhet i året som gikk, og som behandles i generalforsamlingen.

Når det gjelder risikovurderinger, har revisor i egenerklæringsskjema spurt om det foretas risikoevalueringer av virksomheten med hensyn til drift, økonomi og misligheter. Vi har fått tilbakemelding fra styreleder om at slike risikovurderinger gjøres på hvert styremøte i forbindelse med økonomigjennomgang.

Det er de etiske retningslinjene for Tromsø kommune som gjelder for selskapet. Disse ble vedtatt i 2014, og revisor har ikke informasjon som tilsier at disse er revidert etter dette.

*Revisors vurdering*

Styret har fastsatt styreinstruks og instruks for daglig leder. Styret har fastsatt årlige aktivitetsmål og møteplan, foretatt årlig egenevaluering[6], vurdert behovet for ekstern styreopplæring, og utarbeidet årsrapporter for de tre siste årene. Opplæring om ansvar, oppgaver og rollefordeling for styremedlemmer gis i regi av eier. Fordi det ikke er gjennomført egne styreseminarer er revisors vurdering at Tromsø kommune og styret i Arnestedet Eiendom AS **i stor grad, men ikke fullt ut**, har oppfylt KS-anbefaling nr. 12.

[5] Kunnskapsparken Nord

[6] Gjennomføres for 2018 i første møte i 2019

Fordi Tromsø kommune har fastslått at de etiske retningslinjene for Tromsø kommune skal gjelde for selskapsdriften i Arnestedet Eiendom AS, er revisors vurdering at kommunen har **oppfylt KS-anbefaling nr. 19 og forutsetning i eierskapsmelding om etiske retningslinjer.**

### *3.2.4 Styreervervsregister*

> Alle som påtar seg styreverv for kommunale selskaper bør registrere vervene på www.styrevervregisteret.no.
>
> Jf. KS-anbefaling nr. 17

*Revisors funn*
Styret i Arnestedet Eiendom AS har i egenerklæringsskjema opplyst at de ikke har registrert sine verv på www.styrevervregisteret.no.

*Revisors vurdering*
Revisors vurdering er at styret i Arnestedet Eiendom AS **ikke har oppfylt KS-anbefaling nr. 17.**

## 3.3 Avtalemessige og juridiske forhold. Fullmakter og oppfølging av daglig leder

I egenerklæringsskjema har både administrerende direktør og styreleder besvart spørsmål tilknyttet selskapets avtalemessige og juridiske forhold. Følgende fremgikk av deres tilbakemeldinger:

- Selskapet foretar alle typer anskaffelser relatert til drift av selskapet. Ettersom selskapet kun har to ansatte, kjøpes det en del eksterne tjenester. Selskapet driver konkurranseutsatt virksomhet og omfattes derfor ikke av regelverket om offentlige anskaffelser. I prosjekter der selskapet samarbeider med Tromsø kommune, etterleves regelverket om offentlige anskaffelser.
- Selskapet benytter eksterne leverandører i stor utstrekning, herunder blant annet arkitekt/rådgiver, regnskap, revisjon, merkevare-, presentasjon og presse, medarbeidersamtaler/utvikling og data/datasikkerhet.
- Selskapet har følgende forsikringer: Alminnelig ansvarsforsikring, styreansvarsforsikring, yrkesskadeforsikring, fritidsulykkeforsikring, reiseforsikring, huseierforsikring nærings-bygg- og næringslivsforsikring.
- Arnestedet Eiendom AS har ikke heftelser i fast eiendom. Datterselskapene Storelva AS, Einerhagen AS og Ishavsvegen 67 AS har finansiering på de respektive eiendommer og derav heftelser.
- Datterselskapene Storelva AS og Einerhagen AS har kortsiktige lån, mens Ishavsvegen 67 AS har ett langsiktig lån.
- Selskapet har ikke uoppgjorte skatte- eller merverdiavgiftskrav, tvister for domstolene eller pågående konflikter med ansatte eller samarbeidspartnere.
- Selskapet har ikke mottatt pålegg eller andre plikter fra offentlige instanser.
- Selskapet har ikke bonusordninger.
- Fullmakter utover det som fremgår av instruks til daglig leder, gis for de aktuelle sakene i styremøter.
- Styrets oppfølging av daglig leder skjer gjennom løpende dialog i og utenfor styremøter.

## 3.4 Økonomiske forhold og fremtidsutsikter

I egenerklæringsskjema til administrerende direktør har revisor stilt spørsmål om selskapets fremtidsutsikter og økonomiske forhold. Følgende fremgikk av dennes tilbakemeldinger:

- Faktorer som er sentrale for selskapets forutsetninger for videre drift, er fortsatt fokus på egne eiendommer, utvikling av prosjekter som er attraktive for selskapets samarbeidspartnere, og å følge med på utviklingen i eiendomsmarkedet generelt. Når nåværende eiendomsportefølje er utviklet, må eier se om det er flere aktuelle eiendommer som selskapet skal arbeide med.
- Selskapet har ikke identifisert forhold som tilsier at driftsforutsetningene blir svekket.
- Selskapet har ikke identifisert økonomiske forhold som tilsier en forverring av selskapets drift. Selskapet vil som alle andre bli påvirket at den økonomiske situasjonen i Norge og i resten av verden.
- Selskapet har over tid gått fra å ha en god del leieinntekter til å bli et mer rent utviklingsselskap. Det betyr at inntekter og utgifter vil svinge mer, og en vil få enkelte gode år med større utbytte og enkelte år med underskudd.

## 3.5 Oppsummering og samlet konklusjon

KomRev NORD har vurdert om Tromsø kommunes eierutøvelse i Arnestedet Eiendom AS er i henhold til sentrale krav i lov om aksjeselskaper, kommunestyrets vedtak og forutsetninger samt etablerte normer for god eierstyring. Basert på opplysninger fra skriftlige dokumenter, muntlige opplysninger og opplysninger i såkalte egenerklæringsskjemaer fra eierrepresentant og styre er revisors vurderinger som listet opp nedenfor.

Eier Tromsø kommune har **oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 2 om valg av selskapsform
- KS-anbefaling nr. 5 om målformuleringer, verdidokumenter og etiske retningslinjer
- KS-anbefaling nr. 7 om eierorganets sammensetning og fullmakter, samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om representasjon og fullmakter i generalforsamling
- KS-anbefaling nr. 8 og aksjeloven §§ 5-2 og 5-5 om generalforsamling
- KS-anbefaling nr. 6 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om eiermøter
- Forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om å utarbeide årlige eierberetninger
- KS-anbefaling nr. 9 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om styrets kompetanse
- KS-anbefaling nr. 11 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om balansert kjønnsrepresentasjon i styret
- KS-anbefaling nr. 19 samt forutsetning i Tromsø kommunes eierskapsmelding om etiske retningslinjer

Eier Tromsø kommune har **i stor grad, men ikke fullt ut, oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 12 om strategier, instrukser og retningslinjer fra eier til styret, samt risikovurderinger

Eier Tromsø kommune har **i noen grad oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 4 om eierskapsstrategi og eierskapsmelding
- KS-anbefaling nr. 1 om opplæring av folkevalgte representanter

Eier Tromsø kommune har **ikke oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 10 om valgkomite
- KS-anbefaling nr. 14 om numeriske varamedlemmer

Styret i Arnestedet Eiendom **har oppfylt**:

- KS-anbefaling nr. 15 og aksjeloven § 6-27 (1) om rutiner for håndtering av habilitetskonflikter

Styret i Arnestedet Eiendom har **i stor grad, men ikke fullt ut, oppfylt:**

- KS-anbefaling nr. 12 om strategier, instrukser og retningslinjer fra eier til styret, samt risikovurderinger

Styret i Arnestedet Eiendom har **ikke oppfylt:**

- KS-anbefaling nr. 17 og registrering av verv i styrevervregister

De ovennevnte vurderingene viser at Tromsø kommune **i stor grad** har etablert rutiner for oppfølging og evaluering av sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS. Dette gjøres blant annet ved deltakelse i generalforsamling, gjennomføring av eiermøter samt utarbeidelse av eierskapsmelding og årlige eierberetninger for selskapet. Våre funn og vurderinger viser videre at Tromsø kommune følger de rutinene som er etablert. Konklusjonen på eierskapskontrollens problemstilling 1 er dermed at Tromsø kommune **i stor grad** fører kontroll med sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS.

De ovennevnte vurderingene viser at Tromsø kommune ikke har oppfylt samtlige vurderingskriterier for denne eierskapskontrollen. Konklusjonen på eierskapskontrollen problemstilling 2 er dermed at Tromsø kommunes eierinteresser **i stor grad, men ikke fullt ut** utøves i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse.

# 4 HØRING

Ordfører er Tromsø kommunes eierrepresentant i Arnestedet Eiendom AS og fikk tilsendt eierskapskontrollen på høring 12.3.2019. Frist for eventuelt høringssvar var 26.3.2019. Tromsø kommune ba om utsatt høringsfrist til 8.4.2019. I det videre er høringsuttalelsen fra eierrepresentant til eierskapskontrollen i sin helhet gjengitt.

## Høringsuttalelse selskapskontroll Arnestedet Eiendom AS

**Dato:** 08/04-2019
**Til:** Komrev Nord IKS
**Fra:** Ordfører, Tromsø kommune

Det vises til høringsutkast av 12.3.2019 – selskapskontroll i Arnestedet Eiendom AS. Ordfører, som er Tromsø kommunes eierrepresentant i selskapet, har følgende kommentarer til høringsutkastet:

***Pkt. 3.1.3 Eierstrategi og eierskapsmelding***
Komrev Nord har merknader knyttet til at Tromsø kommunes eiermelding revideres kun vært fjerde år. I henhold til Tromsø kommunes eiermelding av 2017 legges vekt på at kommunen har en åpen, langsiktig og forutsigbar eierpolitikk. Kommunen eierpolitikk ligger fast over tid, men justeres ved behov som følge av vesentlige endringer i overordnede rammer for eierstyring. Kommunens eiermelding skal revideres tidlig i hver kommunevalgperiode, slik at overordnet eierpolitikk utarbeides og oppdateres for en 4 -års periode.

Gjennom løpende eierdialog er det fortløpende mulig å endre kurs og eierstrategi i et kommunalt selskap. Ved utarbeidelse av årlige eierberetninger vil det være naturlig å endre eierstrategi hvis et selskap har behov for dette.

***Pkt. 3.1.6 Opplæring av folkevalgte representanter***
KomRev Nord påpeker at Tromsø kommune ikke har avholdt eget styreseminarer for kommunens valgte styremedlemmer i inneværende kommunestyreperiode. Selv om det ikke er avholdt eget styreseminar minner ordfører på at eierskapskonferansen den 13. sept. 2017 var lagt opp med tanke på kompetanseheving av styremedlemmer og øvrige deltagere. På agendaen stod blant annet temaet; *Styrets rolle i kommunalt eide selskaper*, hvor advokat Andreas Wiersholm foretok en grundig gjennomgang av rammene for kommunenes eierskapsutøvelse, styrets hovedoppgaver og selskapslovgivningen.

Tromsø kommune er i en prosess med å profesjonalisere sitt eierskap, herunder er det sentralt å styrke kompetansen til styremedlemmer og bevisstgjøring rundt rollen rundt ved det å være styremedlem i et kommunalt selskap.

Tromsø kommune har intensjon å følge opp punktet knyttet til avholdelse av eget styreseminarer for kommunens valgte styremedlemmer i kommunale selskaper, jfr. eierskapsmelding 2017. Etter avholdelse av årets generalforsamlinger, og ved starten av neste kommunestyreperiode, vil det fastsettes tidspunkt for et obligatorisk styreseminar for styremedlemmer i kommunale selskaper.

***Pkt. 3.2.1 Styresammensetning***
KomRev Nord påpeker at det ikke er innført valgkomite i Arnestedet Eiendom AS. I henhold til Tromsø kommunes eiermelding av 2017 skal det tilstrebes å benytte valgkomite for styreutnevnelser i aksjeselskap og interkommunale selskaper. Ordfører vil påpeke at det er blitt etablert valgkomiteer i flere kommunale selskaper de senere år. I forhold til Arnestedet vil det fortløpende vurderes å innføre valgkomite ved styreutnevnelser også i dette selskapet.

| POSTADRESSE | GATEADRESSE | ORG.NUMMER | TELEFON/FAX | E-POST | BANK/POST |
|---|---|---|---|---|---|
| Rådhuset<br>9299 TROMSØ | Rådhusgt. 2<br>9008 TROMSØ | NO 940 101 808 MVA | 77 79 00 00<br>77 79 00 01 | postmottak@tromso.kommune.no | 4750 05 08236 |

Tromsø kommune tar til etterretning anbefaling om bruk av numeriske varamedlemmer for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret.

***Pkt. 3.2.3 Strategier / retningslinjer / instrukser fra eierne til styret, samt risikovurderinger***
Det vises til pkt. 3.1.6 vedrørende manglende styreopplæring.

Generelt vil ordfører gjøre oppmerksom på at eierdialogen mellom Arnestedet Eiendom AS og kommunen har vært tett de senere år. I nær dialog med selskapets ledelse har kommunen fastsatt ny eierstrategi for selskapet, og i så henseende er formålsparagrafen til Arnestedet endret. I nær fremtid vil eier vurdere nye kapitaltilførsler / overdragelser av kommunale eiendommer til selskapet, og avklare det langsiktige perspektivet med eierskapet i Arnestedet.

# DEL II: FORVALTNINGSREVISJON

# 5 PROBLEMSTILLINGER, REVISJONSKRITERIER OG METODE

## 5.1 Problemstillinger

På bakgrunn av bestilling fra kontrollutvalget har vi formulert følgende problemstillinger for denne forvaltningsrevisjonen:

3. *Er driften av Arnestedet Eiendom AS i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen, samt øvrige styringssignaler?*
4. *I hvilken grad oppfyller Arnestedet Eiendom AS de målsetninger kommunestyret har satt for selskapet?*

## 5.2 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er krav, normer og/eller standarder som praksisen på det reviderte området skal vurderes i forhold til. Problemstillingene i denne forvaltningsrevisjonen omhandler driften av Arnestedet Eiendom og hvorvidt denne er i tråd med føringer og vedtak i eierskapsmeldingen samt øvrige styringssignaler fra kommunestyret som eier. I tillegg skal det vurderes i hvilken grad Arnestedet Eiendom AS oppfyller de målsetninger kommunestyret har satt for selskapet. Felles for de to problemstillingene er at de omhandler styringsinstrukser fra *kommunestyret* og hvorvidt disse er etterlevd/oppfylt. Relevante kilder til revisjonskriterier vil være dokumenter der slike vedtak og føringer fremgår. Tromsø kommunes *eierskapsmelding* vil således være en relevant kilde for utledning av revisjonskriterier. Som det fremgår i kapittel 2 er Tromsø kommunes sist vedtatte eierskapsmelding fra 2017, og vi tar utgangspunkt i denne når vi utleder revisjonskriterier. Som utgangspunkt for utledning av revisjonskriterier som gjelder kommunestyrets «øvrige styringssignaler» og «målsetninger» for selskapet, har vi gjennomgått alle saker kommunestyret har behandlet vedrørende selskapet. Revisjonskriteriene utledes fra følgende kilder:

- **Kommunestyresak 94/15 behandlet i møte 27.5.2015**
- **Tromsø kommunes eierskapsmelding 2017**

**Kommunestyresak 94/15 Forslag til nye vedtekter – Arnestedet Eiendom AS**

Av saksfremlegget fremkommer det at formålsparagrafen til selskapet har en næringsrettet karakter som ikke har blitt endret siden 70-tallet. Videre står det i saksfremlegget at *«I forhold til dagens drift og med tanke på at Arnestedet skal utvikle alle typer bygg, herunder formålsbygg, er det nødvendig med en endring i formålet til selskapet.»* Det fremgår også av saksfremlegget at det fra kommunens side anses som nødvendig at formålet endres slik at det er i samsvar med strategien for eierskapet: *«I eiermelding for 2014 skal kommunen gjennom selskapet realisere langsiktige målsetninger med hensyn til å skaffe nødvendig areal og formålsbygg av ulike kvaliteter. Det er derfor av betydning å utvide formålsparagrafen utover og ha et næringsmessig fokus.»* Kommunestyret fattet følgende vedtak:

> «Formålet til selskapet, Arnestedet Eiendom AS, fastsatt i vedtektenes § 3, endres til:
> *Selskapets formål er å leie, eie, kjøpe, utvikle, bebygge, utleie og salg av eiendommer. Selskapet kan kjøpe og selge aksjer eller andeler i andre eiendomsselskaper. Selskapet skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk.»*

**Eierskapsmelding 2017**

Eierskapsmelding 2017 for Tromsø kommune ble vedtatt i kommunestyret i møte 27.9.2017 under sak 222/17. I forord til eierskapsmeldingen står det «Ny eiermelding for 2017 beskriver hvilke formål og målsetninger Tromsø kommune har med eierskap i aksjeselskap, interkommunale selskaper og kommunale foretak. For hvert enkelt selskap og foretak i kommunens eierportefølje vil eiermeldingen gi klare styringssignaler fra kommunen som eier.» I forordet påpekes særlig to endringer fra tidligere vedtatte eierstrategier, hvorav det ene er: *Eierstrategien i Arnestedet Eiendom AS er endret fra tidligere hvor selskapet nå har en klarere rolle i forhold til fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger*.

Eierskapsmeldingen inneholder en generell del, som omhandler kommunens eierprinsipper, roller og ansvarsavklaring og eierstrategi. I denne delen av eiermeldingen fremkommer prinsippene for god eierstyring i Tromsø kommune. Disse prinsippene omhandler i hovedsak hva kommunen som eier skal legge til grunn for sin utøvelse av eierrollen. Enkelte av prinsippene retter seg også mot styrene i selskaper som Tromsø kommune eier, eksempelvis at selskapsstyrene skal etablere faste rutiner for å håndtere mulige habilitetskonflikter. Slike forhold er undersøkt gjennom eierskapskontrollen (del I av denne rapporten) og er derfor ikke relevant for denne delen av rapporten. Den andre delen av eierskapsmeldingen inneholder en gjennomgang av kommunens eierinteresser.

I eierskapsmeldingen fremgår eierstrategi og eiers forventninger til selskapet Arnestedet Eiendom AS' utvikling. Her slås først fast at kommunen skal bruke selskapet til å drive eiendomsutvikling med utgangspunkt i de aktivitetsplaner som fremkommer i kommunens budsjett og økonomiplan. Gjennom selskapet vil kommunen realisere langsiktige målsettinger med hensyn til å skaffe nødvendig areal og formålsbygg av ulike kvaliteter.

Videre fremgår det at eier er opptatt av at Arnestedet har en klarere rolle når det gjelder fremskaffelse av flere kommunalt disponerte boliger og at det gjennom overført eiendomsportefølje skal utvikles prosjekter og boligtyper de neste årene som er tilpasset det behov som er beskrevet i boligpolitisk handlingsplan i Tromsø kommune. Det er et mål om å øke kommunal tilgang til leiligheter gjennom enten bygging, kjøp, tildelingsrett eller leie i boligprosjekter utviklet i regi av Arnestedet.

Kommunen har også et forretningsmessig mål for eierskapet i Arnestedet; avkastning på investert kapital. I eierskapsmeldingen står det at *forventninger til avkastning må relateres til to forhold; indirekte avkastning reflektert ved de underliggende aktivas verdistigning og direkte avkastning i form av utbytte. Virksomheten skal gi eier en avkastning, reflektert ved årlig utbytte og verdiøkning på selskapets aksjer, som er minst like god som alternative plasseringer med tilsvarende risiko. Langsiktig avkastningskrav ble ved kapitaltilførsel i 2013 satt til 7 % av selskapets sysselsatte kapital (Egenkapital + Rentebærende gjeld). Som følge av generell nedgang i rentenivå de senere år nedjusteres avkastningskravet til 5 %*. Det fremgår videre av eierskapsmeldingen at *«Eier er enig om at det skal legges til grunn en resultatbasert utbyttepolitikk i Arnestedet. Eierne forventer, med utgangspunkt i at selskapet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsetninger i Tromsø, et begrenset utbytte de nærmeste årene.»*

På bakgrunn av innholdet i eierskapsmeldingen og selskapets vedtektsfestede formål utleder vi som revisjonskriterier at

- *Arnestedet Eiendom AS skal bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter*
- *Arnestedet Eiendom AS skal innfri eiers langsiktige avkastningskrav*

- *Arnestedet Eiendom AS skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk, herunder utvikle prosjekter og boligtyper som er tilpasset behov beskrevet i boligpolitisk handlingsplan*

**Boligpolitisk handlingsplan 2015-2018**

I eierskapsmeldingen av 2017 vises det til at Arnestedet Eiendom skal bidra i utviklingen av prosjekter og boligtyper som er beskrevet i *boligpolitisk handlingsplan* i Tromsø kommune. Vi utleder ikke konkrete revisjonskriterier fra denne planen. Det er imidlertid utledet som et revisjonskriterium at selskapet skal bidra til å oppnå målsetningene i boligpolitisk handlingsplan, og vi omtaler derfor hovedmålene i denne planen her.

Boligpolitisk handlingsplan 2015-2018 ble behandlet av kommunestyret i sak 70/15, i møte 29.4.2015. Planen inneholder blant annet oversikt over status og utfordringer, behov for boliger – antall og typer, beskrivelse av hvilke verktøy som kan benyttes i boligpolitikken, og handlingsplan med mål, strategier og tiltak.

Visjonen i planen er: *Bærekraftige boliger og bomiljø for alle*. Det er fire hovedmål i planen, med tilhørende strategier:

- **Nok og riktige boliger til å dekke befolkningsveksten**
  - Effektiv og forutsigbar tilrettelegging for stabil boligbygging
  - Aktiv bruk av tomtereserven (offentlig og privat)
  - Riktig botilbud til alle grupper, både i eie- og leiemarkedet

- **Nok og riktige boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet**
  - Flest mulig kommunalt disponerte boliger integrert i ordinære bomiljø
  - Flest mulig beboere inn i egen egnet bolig (eid eller leid)
  - Langsiktig forvaltning og fornyelse av kommunalt disponerte boliger
  - Tromsø kommune skal disponere nok og riktige boliger til å dekke behovet

- **Boligbygging som gir ønsket byutvikling og transportmønster**
  - Styrking av bydelssentrene som bærekraftig fortettings- og knutepunktstrategi
  - Helhetlige planer styrer utvikling av bydelssentrene
  - God boligmiks i alle bydeler

- **Gode samarbeidsmodeller for en operativ boligpolitikk**
  - Tydelig, velfungerende og omforent boligpolitikk
  - Kommunen som forutsigbar aktør, samarbeidspartner og tilrettelegger
  - Nytenkning, sosial innovasjon og bruk av virkemiddelapparatet i samhandling med flere boligaktører
  - Forbildeprosjekter og forbildeområder som viser vei

Det fremkommer også av planen at målet er at det bygges ca. 900 boliger pr. år, og at ca. 110 av disse skal være for det boligsosiale feltet. I løpet av fireårsperioden planen omhandler, utgjør dette samlet 3600 boliger, hvorav 440 er beregnet for det boligsosiale feltet.

## 5.3 Metode

Forvaltningsrevisjonsprosjektet er gjennomført i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon[7].

For å fremskaffe relevant informasjon har vi innhentet både skriftlig dokumentasjon og muntlig informasjon. Vi har gjennomgått politiske saker som vedrører Arnestedet Eiendom. Vi har også gjennomgått skriftlig dokumentasjon som Tromsø kommunes boligpolitiske handlingsplan, kommunens eierskapsmelding og protokoller fra generalforsamling. I tillegg har vi benyttet selskaps- og regnskapsinformasjon fra Brønnøysundregisteret og proff.no.

Oppstartsmøtet for forvaltningsrevisjonen ble avholdt 10.8.18, og her deltok daglig leder i Arnestedet Eiendom AS samt prosjektleder i selskapet. Den 21.2.2019 avholdt vi et møte med daglig leder og styreleder i selskapet hvor vi fikk nærmere informasjon om prosjektene selskapet arbeider med, samt hvordan de arbeider for å innfri målsetninger, styringssignaler og vedtak fra kommunestyret.

***Gyldighet og pålitelighet***

Med gyldige data menes at dataene som samles inn i forvaltningsrevisjonen, skal utgjøre et relevant og tilstrekkelig grunnlag for å vurdere den reviderte virksomheten opp imot revisjonskriteriene og problemstillingen. Med pålitelige data menes at dataene skal være mest mulig nøyaktige. Informasjonen og dokumentasjonen vi har innhentet, anser vi dekkende for de forhold vi har søkt å kartlegge og beskrive. Vi har også vurdert eventuelle feilkilder i det innsamlede datamaterialet. Videre har vi fremlagt våre beskrivelser av datamaterialet for Arnestedet Eiendom, slik at eventuelle feil kunne påvises. På bakgrunn av disse vurderinger og verifiseringer forutsetter vi at det ikke er vesentlige feil i datamaterialet som presenteres i rapporten.

Påliteligheten og gyldigheten i det presenterte datamaterialet er på et overordnet nivå også søkt sikret gjennom revisjonens interne kvalitetssikringssystem.

***Avgrensinger***

Forvaltningsrevisjonen omhandler hvorvidt *Arnestedet Eiendom AS* oppfyller de målsetninger kommunestyret har fastsatt for selskapet samt om driften er i tråd med kommunestyrets vedtak og styringssignaler. I denne forvaltningsrevisjonen har vi ikke undersøkt hvordan administrasjonen i *Tromsø kommune* arbeider for å nå målsetninger/vedtak/føringer som kommunestyret har satt.

[7] *RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon* fastsatt av Norges kommunerevisorforbunds styre 1. februar 2011

# 6 DRIFT AV SELSKAPET

*Er driften av Arnestedet Eiendom AS i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen og øvrige styringssignaler?*

*I hvilken grad oppfyller Arnestedet Eiendom AS de målsetninger kommunestyret har satt for selskapet?*

**Revisjonskriterier:**

- *Arnestedet Eiendom AS skal bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter*
- *Arnestedet Eiendom AS skal innfri eiers langsiktige avkastningskrav*
- *Arnestedet Eiendom AS skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk, herunder utvikle prosjekter og boligtyper som er tilpasser behov beskrevet i boligpolitisk handlingsplan*

## 6.1 Virksomheten til Arnestedet Eiendom AS

Kommunestyret i Tromsø vedtok i sak 116/13 å overføre følgende eiendommer fra Tromsø kommune til Arnestedet Eiendom AS:

- Mellomvegen 33: Gnr. 200/Bnr. Taksert markedsverdi kr 3.600.000
- Arneberg: Gnr.119/Bnr.448. Taksert markedsverdi kr 3.800.000
- Einerhagen: Gnr. 117/Bnr. 437. Taksert markedsverdi kr 34.800.000
- Einerhagen: Gnr. 117/Bnr. 438. Taksert markedsverdi kr 27.000.000
- Fagernes: Gnr. 30/ Bnr. 225. Taksert markedsverdi kr 2.750.000
- C- og B felt Storelva: Gnr. 71/ Bnr. 1. Taksert markedsverdi kr 40.000.000

Den samlede takserte markedsverdien for eiendommene som ble overdratt til Arnestedet Eiendom AS, var kr 111 950 000.

Daglig leder i Arnestedet Eiendom AS har fortalt at selskapet arbeider med videreutvikling av kommunens tomter på en annen måte enn hva som har vært tilfellet før selskapet ble opprettet. Fremfor å selge ut «råtomter» til utbyggere, forvalter selskapet tomtene videre og forsøker å få ut de merverdiene som ligger i tomtene. Dette gjør de gjennom å regulere tomtene de har fått tilført på nytt og utvikle et konsept/utbyggingsprosjekt. Deretter fisjonerer[8] selskapet eiendommene ut i datterselskaper. Etter hvert selger de halvparten av datterselskapene til en utbygger, slik at utbygger og Arnestedet Eiendom AS hver eier 50 % av aksjene i datterselskapet. Selskapet får da betalt for halvparten av den aktuelle tomten. Deretter gjennomføres utbyggingsprosjektet. Når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt, selger Arnestedet Eiendom AS seg ut av datterselskapet. Utleie er ikke en del av hovedaktiviteten i selskapet, men selskapet har noen eksisterende eiendommer og bygg som de har leieinntekter på.

[8] Fisjon innebærer at et selskap deles opp i to eller flere enheter. Ved fisjon overføres deler av, eller alle, verdiene i et selskap til en eller flere nye enheter.

Selskapet benytter megler som gjennomfører budrunde, når det skal velges samarbeidspartnere til de ulike prosjektene. Hvem som blir samarbeidspartner, avgjøres basert på pris og egnethet på det konkrete prosjektet. Det er styret som avgjør hvilke samarbeidspartnere som blir valgt. Noen ganger involverer de også sitt advokatfirma Simonsen Vogt Wiig AS.

På egne hjemmesider omtaler Arnestedet seg selv som et «eiendomsselskap med meninger». Der vises det til at det de mener, bygger på deres oppdrag og verdier og bidrar til å styrke selskapets identitet overfor innbyggere, kunder og samarbeidspartnere. Videre står følgende:

- Arnestedet Eiendom er for fortetting i sentrum. Dersom vi skal få plass til flere innbyggere på øya må vi bygge mer i høyden
- Arnestedet Eiendom er opptatt av urbanisering. Fremtidens innbyggere i Tromsø skal få oppleve et levende sentrum med gode boliger og et attraktivt miljø rundt.
- Arnestedet Eiendom er opptatt av bærekraft. Vi heier derfor på prosjekter som tar vare på naturen og miljøet.
- Arnestedet Eiendom heier på kulturen. Vi ønsker mer liv i sentrum og at utearealet tas i bruk for å skape nye kulturuttrykk.

Arnestedet Eiendom eier en eiendom på Stakkevollvegen hvor de i dag driver et industriutleiebygg. Selskapet er per i dag (med)eier i tre datterselskaper: Einerhagen Eiendom AS, Storelva AS og Ishavsvegen 67 AS. I tillegg har selskapet eid 50 % av aksjene i Mellomveien 33 AS. Sistnevnte selskap har bygget og solgt 33 leiligheter på adressen Mellomveien 33.

I det videre omtaler vi de enkelte eiendommene/prosjektene nærmere.

**<u>Einerhagen</u>**

Byggingen av en helt ny bydel, Einerhagen, mellom Rypevegen og Ærfuglveien på Langnes har planlagt oppstart i 2020. Einerhagen Eiendom AS er datterselskap til Arnestedet Eiendom AS. Selskapet ble stiftet i 2015. Daglig leder i Arnestedet Eiendom, Even Liahjell, er daglig leder og styreleder i Einerhagen Eiendom AS. Styreleder i Arnestedet Eiendom, Irene Valstad Simonsen, er styremedlem i Einerhagen Eiendom AS.

Dette byggeprosjektet er planlagt å gi 620 to-, tre- og fireroms leiligheter. All parkering skal være under bakken. Forslag til detaljreguleringsplan, plan 1860, ble behandlet av formannskapet i Tromsø 26.6.2018, sak 221/18. Formannskapet vedtok å legge forslaget ut til offentlig ettersyn i åtte uker.

Fylkesmannen har kommet med innsigelse vedrørende støy, og denne er ikke ferdig utredet. Selskapet venter på at dette skal avklares, og de ønsker ikke å begynne med salg før dette er avklart. Daglig leder opplyser at bortsett fra innsigelsen angående støy, er alt klart til oppstart av prosjektet.

I møte med revisor fortalte daglig leder i Arnestedet Eiendom AS at selskapet gjennom å utvikle konseptet Einerhagen øker verdien på tomten samtidig som folk får et forhold til prosjektet. Selskapet har arbeidet med å bygge merkenavnet Einerhagen blant annet gjennom å støtte lokale idrettslag og foreninger. Tromsø kommune eier omtrent 1/3 av tomten hvor Einerhagen skal etableres, mens øvrig tomteareal eies av Arnestedet Eiendom AS. Tromsø kommune har ifølge daglig leder gitt uttrykk for at de ønsker flere boenheter i dette prosjektet når det er ferdigstilt. Daglig leder fortalte at selskapet har dialog med boligkontoret i kommunen med hensyn til hvilke behov kommunen har. I tilknytning til Einerhagen er det også planlagt et «nytt Charlottenlund». Charlottenlund er et aktivitets- og friluftsområde på Tromsøya med attraksjoner som blant annet løpebane, buldre- og klatresteiner, sandvolleybaner, tuftepark, sykkelbane og lekeapparater.

## Storelva

Arnestedet Eiendom planlegger flere hundre nye boliger på Storelva. Det skal etableres seks moderne bytun med totalt 476 boenheter i lavblokker og rekkehus. I første byggetrinn er det planlagt å bygge 170 boenheter. Resterende byggetrinn kan ikke realiseres før ny forbindelse til Kvaløya er på plass. Detaljreguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i møte 30.5.2018, sak 118/18. Salgsstart er planlagt til våren 2019, og byggestart så fort som mulig etter det. Prosjektet gjennomføres gjennom selskapet Storelvtunet 1 AS. Dette selskapet er datterselskapet til Arnestedet Eiendom AS sitt datterselskap Storelva AS. Styret i Arnestedet Eiendom har valgt å inngå et samarbeid med Total prosjekt AS i utviklingen av første byggetrinn. Avtale ble inngått og oppgjør gjennomført i desember 2018. Total prosjekt AS er dermed inne som eier av 50 % av datterselskapet Storelvtunet 1 AS.

Tromsø kommune publiserte 1.2.2019 utlysning av utbyggingsprosjekt bestående av minst 80 boenheter plassert i eller nært Tromsø. Kommunen ønsker at utbygger skal etablere et bofellesskap for mennesker med utviklingsnedsettelse som en integrert del av et utbyggingsprosjekt. Bofellesskapet skal bestå av åtte leiligheter, fellesarealer og personalbase. Når bofellesskapet er ferdigstilt, vil kommunen kjøpe og drifte bofellesskapet. Daglig leder i Arnestedet Eiendom AS opplyser at selskapet har svart på denne utlysningen, og at de ønsker å integrere bofellesskapet i prosjektet på Storelva.

## Stakkevollvegen

På Stakkevollvegen 25 eier Arnestedet et industribygg som leies ut. Denne eiendommen har selskapet eid siden det het Tromsø industribygg AS, og eiendommen ble dermed med inn i «det nye» selskapet. Det fremgår av selskapets årsmelding for 2017 at bygget har vært fullt ut utleid, men at det har vært knyttet en del kostnader til det i forbindelse med vannlekkasjer, ventilasjon og vedlikehold som følge av byggets alder. Daglig leder og styreleder bekrefter at det er relativt høye vedlikeholdskostnader knyttet til bygget.

Arnestedet Eiendom arbeider med omregulering av eiendommen på Stakkevollvegen 25 i samarbeid med eier av nabotomta Stakkevollvegen 27. I denne reguleringsplanen inngår også Stakkevollvegen 23 som Arnestedet også eier. Denne eiendommen benyttes per i dag som parkeringsplass og driftes av Tromsø parkering.

Arnestedet Eiendom ønsker å bygge blant annet seniorborettslag samt kontorlokaler for utleie på eiendommen. Parkering er planlagt anlagt i felles sokkel og under bakken. I tillegg gir prosjektet mulighet til etter hvert å etablere blokkbebyggelse med leiligheter på et kaidekke ute i sundet, og her er det planlagt studentboliger. Reguleringsprosessen har tatt lang tid. Den startet i 2012, og det foreligger per i dag ikke godkjent reguleringsplan for eiendommen.

Det er foreløpig ikke laget eget datterselskap for dette prosjektet. Ifølge daglig leder vil det være aktuelt å fisjonere ut eiendommen i et eller flere datterselskaper når reguleringsprosessen er ferdig.

**Ishavsvegen 67**

Eiendommen ble kjøpt høsten 2014 og lagt ut i datterselskapet Ishavsvegen 67 AS som er heleid av Arnestedet Eiendom AS. Even Liahjell er styreleder og daglig leder i Ishavsvegen 67 AS. Irene Valstad Simonsen er styremedlem. Eiendommen leies ut til Tromsø kommune gjennom en kontrakt på ti år med opsjon på ti år til. Kommunen benytter lokalet til botilbud for ungdom/unge voksne. Daglig leder og styreleder fortalte i møte med revisor at selskapet i 2019 har kontaktet Tromsø kommune vedrørende reduksjon av leiesum på tiårs-kontrakten. Bakgrunnen for reduksjonen er nedbetaling av gjeld og gode resultater for selskapet.

**Mellomvegen 33**

Mellomvegen 33 var den første eiendommen Arnestedet begynte å utvikle. Det ble etablert et eget datterselskap, og utbygger Frabene AS kjøpte 50 % av selskapet. I Mellomvegen 33 ble det bygget 33 boenheter. Prosjektet er ferdigstilt. Når prosjekter nærmer seg slutten, selger Arnestedet seg ut av datterselskapet og entreprenør overtar. I Brønnøysundregisteret er Arnestedet Eiendom fremdeles registrert som medeier i selskapet, men daglig leder opplyser at de formelt er ute av dette selskapet. At de fremdeles er registrert som eier skyldes antakelig forsinkelse i registreringen av innmeldte opplysninger.

Daglig leder i Arnestedet Eiendom har opplyst at de, i henhold til boligpolitisk plan og andre føringer, kontaktet Tromsø kommune med forespørsel om kommunen ønsket å kjøpe inntil fire enheter i prosjektet før leilighetene ble lagt ut for salg. Revisor har også blitt forelagt e-postkorrespondanse vedrørende dette. Tromsø kommune ønsket på det tidspunktet ikke å benytte seg av denne muligheten.

**Fagernes**

En av tomtene Arnestedet Eiendom fikk overført fra Tromsø kommune som følge av kommunestyrevedtak i 116/13, var en eiendom i Ramfjord. Daglig leder i Arnestedet Eiendom har opplyst at beliggenheten til denne tomten er utenfor selskapets kjerneområde. De fikk etablert gårds- og bruksnummer for eiendommen og hadde dialog med megler om tomtens muligheter. I 2015 solgte Arnestedet Eiendom denne tomten.

## 6.2 Avkastningskrav

Kommunen har et forretningsmessig mål for eierskapet i Arnestedet, altså et mål for avkastning på investert kapital. I 2013 ble langsiktig avkastningskrav satt til 7 % av selskapets sysselsatte kapital (egenkapital + rentebærende gjeld). Som følge av generell nedgang i rentenivå de senere år ble avkastningskravet nedjustert til 5 % i eierskapsmelding fra 2017. Det fremgår av eierskapsmeldingen at *«Eier er enig om at det skal legges til grunn en resultatbasert utbyttepolitikk i Arnestedet. Eierne forventer, med utgangspunkt i at selskapet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsetninger i Tromsø, et begrenset utbytte de nærmeste årene.»*

Eier har satt et *langsiktig* avkastningskrav for Arnestedet Eiendom. Det er ikke nærmere konkretisert hva som menes med «langsiktig» i denne sammenhengen. Revisor legger til grunn at det menes et relativt langsiktig tidsperspektiv, tatt i betraktning selskapets virksomhet. Utvikling av eiendommer tar tid. Daglig leder opplyser at det er utfordrende å planlegge utbytte, fordi tidsperspektivet i prosjektene er uforutsigbart. Det tar tid å få regulert eiendommene, og det er dermed ikke utelukkende opp til selskapet selv å avgjøre når prosjektet kan starte opp. Som tidligere nevnt har eksempelvis prosessen med regulering av eiendommen på Stakkevollvegen pågått siden 2012 og er ennå ikke ferdig. Når det gjelder målet om avkastning på investert kapital, viser daglig leder til at resultatene nødvendigvis vil svinge over år ettersom utvikling av boligprosjekter tar lang tid.

I Tromsø kommunes eierskapsmelding fra 2017 står det, som redegjort for i kapittel 4, at *forventninger til avkastning må relateres til to forhold; indirekte avkastning reflektert ved de underliggende aktivas verdistigning og direkte avkastning i form av utbytte.* Revisor legger til grunn at eiers krav til avkastning på 5 % er relatert til avkastning av selskapets sysselsatte kapital (egenkapital + rentebærende gjeld). Dette kan også omtales som selskapets lønnsomhet eller totalkapitalrentabilitet. For å finne totalkapitalrentabilitet for Arnestedet Eiendom AS har vi brukt opplysninger fra proff.no.[9] Her finner vi opplysninger for årene 2013-2017, og disse bygger vi på i tabell 3 nedenfor. Som det fremgår av tabellen, var totalkapitalrentabiliteten på 5,8 % i 2014, mens den øvrige år har vært under 5 %. Gjennomsnittet for femårsperioden er 3,1 %.

**Tabell 3: Totalkapitalrentabilitet Arnestedet Eiendom AS, 2013-2017**

| År | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Gj.snitt for perioden |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Totalkapitalrentabilitet | 2,5 % | 5,8 % | 3,6 % | 0,2 % | 3,5 % | 3,1 % |

I tabell 4 nedenfor er oversikt over selskapets eiendeler for årene 2013-2017. Kommunestyret vedtok i 2013 å overføre flere eiendommer til selskapet til taksert verdi. Selskapets eiendom på Stakkevollveien lå allerede i selskapet på dette tidspunktet, og i henhold til regnskapsloven skal anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Vi bemerker dette fordi bokført verdi for denne eiendommen ikke nødvendigvis samsvarer med eiendommens reelle markedsverdi. Ifølge daglig leder vil det bli tatt takst for denne eiendommen når det blir aktuelt å utfisjonere den i ett eller flere datterselskaper.

**Tabell 4: Sum eiendeler, Arnestedet Eiendom AS, 2013-2017**

| **År** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** |
|---|---|---|---|---|---|
| Sum eiendeler: | 116 346 000 | 122 745 000 | 121 858 000 | 120 320 000 | 125 783 000 |
| -herav anleggsmidler | 114 897 000 | 113 519 000 | 112 458 000 | 114 418 000 | 114 120 000 |
| -herav omløpsmidler | 1 449 000 | 9 226 000 | 9 400 000 | 5 902 000 | 11 663 000 |

[9] Denne beregnes ved å summere ordinært resultat før skatt og finanskostnader dividert på gjennomsnittlig sysselsatt kapital.

Det følger også av eierskapsmeldingen fra 2017 at det skal legges til grunn en resultatbasert utbyttepolitikk i Arnestedet. I tabell 5 nedenfor har vi gjengitt selskapets årsresultat det enkelte år samt hvor mye som er utbetalt i utbytte. Utbyttet i 2014 kom som følge av utfisjonering av Mellomvegen 33, mens utbyttet i 2015 er et resultat av at eiendommen i Ramfjord ble solgt. Utbyttet i 2017 er relatert til ferdigstillelse av prosjektet i Mellomvegen 33.

**Tabell 5: Årsresultat og utbytte, Arnestedet Eiendom AS, 2013-2017**

| År | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Gj. snitt for perioden |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sum driftsinntekter | 2 782 000 | 9 820 000 | 8 733 000 | 4 395 000 | 4 720 000 | 6 090 000 |
| Årsresultat | 1 089 000 | 6 858 000 | 4 098 000 | 162 000 | 4 009 000 | 3 243 200 |
| Utbytte | 0 | 5 000 000 | 3 000 000 | 0 | 4 000 000 | 2 400 000 |

## 6.3 Boligpolitiske målsetninger og kommunale boliger

I møte med revisor fortalte daglig leder og styreleder i Arnestedet Eiendom AS at selskapet forholder seg til – og arbeider for - eiers ønske om at de skal bidra til å realisere målsetningene i boligpolitisk handlingsplan. Tromsø kommunes boligpolitiske handlingsplan for perioden 2015-2018 inneholder flere mål og strategier - som gjengitt i kapittel 4. På spørsmål fra revisor om selskapet arbeider mer med noen av disse målene/strategiene enn andre, svarte daglig leder at de forholder seg til hele planen. Samtidig fortalte han at de særlig bidrar til strategien om boligbygging rundt knutepunkter. Denne er knyttet til målet «Boligbygging som gir ønsket byutvikling og transportmønster» som har følgende tilhørende strategier:

- Styrking av bydelssentrene som bærekraftig fortettings- og knutepunktsstrategi
- Helhetlige planer som styrer utvikling av bydelssentrene
- God boligmiks i alle bydeler

Prosjektene i Mellomveien, Einerhagen, Stakkevollvegen og på Storelva kan alle sies å bidra til realisering av den første strategien. De innebærer flere boliger i tilknytning til eksisterende knutepunkt. I forslaget til detaljregulering for Einerhagen boligområde står blant annet følgende under vurdering: *«[…] Selv om tiltaket introduserer en ny skala i forhold til eksisterende nabobebyggelse, vil byutvikling anbefale tiltaket. Dette på grunn av en helhetsvurdering av kvalitetene prosjektet gir, samtidig som forholdene ligger godt til rette for flere boliger i nærhet til Langnes, definert som knutepunkt i Tromsø kommunes boligpolitiske handlingsplan. […]»* Under «vurdering» i detaljregulering av eiendommen på Storelva står følgende: «*Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel og tilhørende knutepunktstrategi. Det anses som positivt at den foreslåtte strukturen bidrar til å stramme opp området, og binde sammen eksisterende bebyggelse i en overordnet helhet. […]*» Prosjektet på Storelva vil også bidra til endret boligsammensetning i bydelen, gjennom å tilby leiligheter.

Når det gjelder målsetningen om «Nok og riktige boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet», vil Arnestedet som tidligere nevnt svare på utlysning fra Tromsø kommune om boliger til utviklingshemmede i utbyggingsprosjekt. Daglig leder og styreleder har opplyst at selskapet også har dialog med kommunens boligkontor i forbindelse med prosjektene de har, for å få informasjon

om kommunens behov og diskutere om det kan være aktuelt/mulig å løse noen av disse gjennom prosjektene til Arnestedet Eiendom AS.

Selv om Arnestedet Eiendom er 100 % heleid av Tromsø kommune, kan regelverket om offentlige anskaffelser komme til anvendelse ved kjøp mellom de to partene. Kjøp eller leie av *eksisterende* bygninger eller annen fast eiendom er ikke underlagt regelverket om offentlige anskaffelser, jf. anskaffelsesforskriften § 2-4. Det innebærer at Tromsø kommune står fritt til å kjøpe eller leie ferdige boliger fra Arnestedet Eiendom – på lik linje som fra andre utbyggere. Dersom Tromsø kommune ønsker å «bestille» konkrete typer boliger tilpasset deres behov *før* disse er ferdig bygget, vil dette falle innunder regelverket om offentlige anskaffelser, fordi det da ikke er kjøp av *eksisterende* bygninger.

Regelverket om offentlige anskaffelser er ikke til hinder for at det kan være dialog mellom Arnestedet Eiendom AS og Tromsø kommune om hvilke behov kommunen har, og om mulighetene for at disse kan løses i forbindelse med Arnestedet Eiendom sine prosjekter. Det vil imidlertid ikke være forenlig med regelverket dersom Arnestedet bygger boenheter/bygninger som utelukkende er tilpasset kommunens behov, og hvor det foreligger avtale om at kommunen skal kjøpe disse – med mindre det har vært konkurranse i forkant. Vi presiserer at vi ikke har noen indikasjoner på at regelverket om offentlige anskaffelser er brutt i forbindelse med Arnestedet Eiendom AS sine prosjekter. Regelverket setter imidlertid noen begrensninger for i hvilken grad selskapet kan oppføre bygninger som er spesialtilpasset kommunens behov, og det er derfor relevant informasjon med hensyn til føringen om at selskapet skal bidra til å innfri boligpolitiske målsetninger og øke tilgangen til kommunalt disponerte boliger.

I oppstartsmøtet spurte revisor hva selskapet tenker om oppfyllelse av målsetningene som er satt, herunder å bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte boliger. Daglig leder fortalte at dette er enklest å få til på store prosjekter med mange enheter, fordi det er på disse prosjektene selskapet kan levere et omfang som monner. Daglig leder sa også at det er kommunens ansvar å konkretisere hva de ønsker og har behov for, ved å sette det i bestilling. Han fortalte at kommunen tidligere har forsøkt å lyse ut bestilling offentlig og deretter trukket den tilbake. Ifølge daglig leder ønsker kommunen på den ene siden langtidsleie, mens de på den andre siden ønsker det til lavest mulig pris. Dette stemmer ifølge han ikke overens med de markedsmessige forutsetningene for utleie, samtidig som det også er satt mål om avkastning på investert kapital. Daglig leder presiserte at kommunen selv ser disse problemstillingene og at problemet er at regelverket om offentlige anskaffelser «kommer i veien».

## 6.4 Selskapets virksomhet fremover

I møte med revisor fortalte daglig leder og styreleder at selskapet ønsker tilført flere tomter. Det er ikke alle prosjektene for tomtene selskapet har fått tilført som er ferdige, men arbeidet med utvikling av disse tomtene er kommet langt, og selskapet ønsker å arbeide med utvikling av ytterligere tomter. På spørsmål fra revisor om dette er tatt opp med eier, svarte daglig leder og styreleder at dette er tatt opp flere ganger – både i eiermøter og i generalforsamling. De fortalte at det er tre år siden dette første gang ble tatt opp. På eiermøtene deltar ordfører, ordførers rådgiver samt representanter fra kommunens eierskapsteam.[10] Ordfører er kommunens eierrepresentant i generalforsamling, men

[10] Administrativt ansatte i seksjon for utvikling, plan og eierskap.

kan la seg representere ved fullmektig. På generalforsamling i 2016 var kommunen representert ved Kristin Røymo, i 2017 ved Jarle Heitmann og i 2018 ved Elin Jørgensen. Ifølge daglig leder og styreleder er det tatt flere initiativer for å få tilført flere eiendommer, men de opplever å ikke få avklaring av dette spørsmålet.

Styreleder fortalte at hun etterlyser langsiktig eierstrategi som sier noe om hva som er den langsiktige planen for selskapet. Daglig leder fortalte at han tror kommunen trenger litt tid til å bli kjent med selskapene de etablerer. Daglig leder og prosjektleder i Arnestedet Eiendom AS ble ansatt i 2014, og det er fra dette tidspunktet selskapet har hatt aktivitet. Han fortalte at selskapet nå er i jevn drift og leverer resultater, men at kommunen likevel kanskje ikke er helt trygge på hva selskapet driver med. Selv om Tromsø kommune er eneeier av selskapet og således har kontroll over det, opplever selskapet at kommunen kanskje ikke har tilstrekkelig forståelse for at Arnestedet Eiendom er deres selskap og at de jobber aktivt for eierne. Ifølge daglig leder er noe av utfordringen at eierne er politikere som kan byttes ut ved valg. Samtidig presiserte daglig leder at mye fungerer bra og at de har et bredt sammensatt og velfungerende styre.

# 7 OPPSUMMERING, VURDERINGER OG KONKLUSJONER

Arnestedet Eiendom har gjennomført ett utbyggingsprosjekt, Mellomvegen 33, i samarbeid med utbygger, og arbeider med ytterligere tre større utbyggingsprosjekter på Langnes, Storelva og Stakkevollvegen. Selskapet har også noe utleievirksomhet. Eier Tromsø kommune har gjennom eierskapsmelding for 2017 vedtatt målsetninger, føringer og styringssignaler for Arnestedet Eiendom. Én av disse er at selskapet skal bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter. Arnestedet Eiendom følger med på tilbudsforespørsler fra Tromsø kommune og har opplyst at de vil legge inn tilbud ved utlysning av konkurranse om bygging av boliger til personer med utviklingsnedsettelse. Selskapet har i forbindelse med sine prosjekter også dialog med kommunens boligkontor om hvilke behov de har. Regelverket for offentlige anskaffelser innebærer at Arnestedet Eiendom ikke uten videre kan bygge boliger/bygninger på direkte «bestilling» fra Tromsø kommune. Når bygg er ferdigstilte, kan Tromsø kommune, uten å komme i konflikt med regelverket om offentlige anskaffelser, kjøpe boenheter fra Arnestedet Eiendom. Dette fordi kommunen da kjøper *eksisterende* bygningsmasse fremfor «bestiller» bygningsmasse. Foreløpig er ikke de største utbyggingsprosjektene til Arnestedet Eiendom AS ferdig utbygd, og det er derfor vanskelig å gjøre en konkret vurdering av i hvilken grad selskapet har bidratt til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter. Imidlertid er revisors vurdering at revisjonskriteriet om at Arnestedet Eiendom skal bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter, er ***oppfylt***. Vurderingen er basert på at selskapet, innenfor det handlingsrommet de har, jobber for å bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte boliger. Etter revisors oppfatning må selskapets drift og utbyggingsprosjekter anses som egnet til å kunne bidra til økt tilgang til kommunalt disponerte leiligheter.

Revisjonskriteriet om at Arnestedet Eiendom AS skal ta hensyn til langsiktige målsetninger og arealbehov som foreligger i kommunens økonomi og planverk, herunder utvikle prosjekter og boligtyper som er tilpasset behov beskrevet i boligpolitisk handlingsplan, vurderes også som ***oppfylt***. Vurderingen er begrunnet i at selskapet planlegger/har iverksatt boligprosjekter som er i tråd med målsetningen «Boligbygging som gir ønsket byutvikling og transportmønster» i

boligpolitisk handlingsplan. Handlingsplanen er en del av kommunens planverk. Når det gjelder kommunens økonomiplaner, finner ikke revisor at disse inneholder konkrete styringssignaler eller føringer fra eier til Arnestedet Eiendom AS.

Revisjonskriteriet om at Arnestedet Eiendom AS skal innfri eiers langsiktige avkastningskrav, finner ikke revisor grunnlag for å vurdere. Selskapet ble «aktivert» i 2013 og startet sin aktivitet i 2014. Det er ikke nærmere konkretisert hva som menes med «langsiktig», men revisor legger til grunn at det menes en lengre tidshorisont enn fem år - gitt selskapets virksomhet. Vi presiserer at revisors oppfatning av hva som menes med «langsiktig avkastningskrav» ikke nødvendigvis er i tråd med hva som er eiers intensjon.

Vi har i rapporten også gjengitt opplysninger om at selskapet etterlyser en langsiktig eierstrategi. Vi gjør ingen vurderinger av disse opplysningene, men har inntatt dem i rapporten fordi det etter vår oppfatning har relevans for spørsmålene kontrollutvalget ønsker besvart gjennom denne selskapskontrollen.

Revisors konklusjon på problemstilling 3 er at driften av Arnestedet Eiendom AS er i tråd med kommunestyrets føringer og vedtak i eierskapsmeldingen og øvrige styringssignaler. Som følge av at vi ikke finner grunnlag for å vurdere om krav til langsiktig avkastning er innfridd, omfatter heller ikke konklusjonen dette.

Revisors konklusjon på problemstilling 4 er at Arnestedet Eiendom AS i stor grad oppfyller de målsetninger kommunestyret har satt for selskapet.

# 8 HØRING

Rapporten ble sendt på høring 12.3.2019, med høringsfrist 26.3.2019. Arnestedet Eiendom AS v/daglig leder og styreleder fikk tilsendt hele rapporten på høring – altså både eierskapskontrollen og forvaltningsrevisjonen. Tromsø kommune v/eierrepresentant fikk tilsendt eierskapskontrollen på høring. Tromsø kommunes høringsuttalelse er gjengitt i kapittel 4. Arnestedet Eiendom AS ga tilbakemelding med presisering av enkelte faktaopplysninger i kapittel 6. Disse er innarbeidet i rapporten. Selskapet har gitt tilbakemelding om at de utover dette ikke har kommentarer til rapporten.

# 9 ANBEFALINGER

På bakgrunn av våre funn, vurderinger og konklusjoner, anbefaler vi eier Tromsø kommune vurdere å videreutvikle rutinene sine for oppfølging og kontroll av sine eierinteresser i Arnestedet Eiendom AS, slik at disse fullt ut samsvarer med KS' anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll.

# 10 REFERANSER


- Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll, Kommunesektorens organisasjon (KS)
- Eierskapsmelding for Tromsø kommune, 2017
- Lov 13.06.1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)
- www.styrevervregisteret.no

## Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er Troms fylkeskommune, alle kommunene i Troms, ni kommuner i Nordland og fire kommuner i Finnmark.

Vårt hovedkontor ligger i Harstad, og vi har avdelingskontorer i Tromsø, Narvik, Sortland, Finnsnes og Sjøvegan.

Vi har 36 medarbeidere som samlet innehar lang erfaring fra og god kunnskap om offentlig sektor og revisjon.

Selskapet er uavhengig i forhold til kommuner, stat, privat næringsliv og andre institusjoner i samfunnet.

Vårt forvaltningsrevisjonsteam består av åtte medarbeidere med høyere utdanning innen ulike fag:

- Rettsvitenskap
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi

**KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende forvaltningsrevisjonsprosjekter i Tromsø kommune:**

| | |
|---|---|
| *Kvalitet og ressursbruk i barneverntjenester,* | *2008* |
| *Offentlige anskaffelser,* | *2009* |
| *Arbeidsmiljø, sykefravær og skader ved sykehjemmene,* | *2009* |
| *Ressursbruk i forbindelse med OL-søknaden,* | *2010* |
| *Psykisk helsearbeid,* | *2011* |
| *Farlig avfall,* | *2011* |
| *Utbetaling av godtgjøring til folkevalgte,* | *2011* |
| *Tromstun skole,* | *2012* |
| *Kvalitet i eldreomsorgen,* | *2013* |
| *Brann og redning (tre rapporter),* | *2014* |
| *Ressursbruk i grunnskolen,* | *2014* |
| *Kvalitet i grunnskolen,* | *2014* |
| *Barnevern,* | *2015* |
| *Flyktningtjenesten (to rapporter),* | *2016* |
| *Remiks Husholdning AS,* | *2016* |
| *Offentlige anskaffelser Tromsø Havn KF,* | *2017* |
| *Beregning av eiendomsskatt,* | *2017* |
| *Anskaffelse av redningsbåt,* | *2017* |
| *Håndtering av henvendelser fra innbyggere,* | *2018* |
| *Økonomistyring og økonomisk internkontroll i Brann og redning,* | *2018* |
| *Bierverv i barneverntjenesten,* | *2019* |