

EIERSKAPSKONTROLL

Ibestad Eiendom AS

Ibestad kommune



Rapport 2021

Forord

På grunnlag av bestilling fra kontrollutvalget i Ibestad kommune har KomRev NORD gjennomført en eierskapskontroll i Ibestad Eiendom AS. Kontrollutvalgets plikt til å påse at eierskapskontroll gjennomføres, følger av lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 23-2 bokstav d. En eierskapskontroll er en kontroll av hvorvidt den som utøver kommunens eller fylkeskommunens eierinteresser, gjør dette i samsvar med lover og forskrifter, kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og anerkjente prinsipper for eierstyring, jf. § 23-4.

Krav til revisors uavhengighet følger av kommuneloven § 24-4 og av forskrift om kontrollutvalg og revisjon §§ 16, 17, 18 og 19. Før igangsetting av eierskapskontrollen har revisjonen vurdert egen uavhengighet overfor Ibestad kommune og Ibestad Eiendom AS, jf. kommuneloven § 24-4 og revisjonsforskriften §§ 16-19. Vi kjenner ikke til forhold som er egnet til å svekke tilliten til vår uavhengighet og objektivitet.

Vi takker Ibestad kommune og Ibestad Eiendom AS for samarbeidet i gjennomføring av eierskapskontrollen.

Bodø/Tromsø, 16.11.2021

Margrete Mjølhus Kleiven
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Bjørnar Johansen
Prosjektleder, forvaltningsrevisor

SAMMENDRAG

KomRev NORD har på bestilling fra kontrollutvalget i Ibestad kommune gjennomført eierskapskontroll rettet mot Ibestad Eiendom AS. Selskapets vedtektsfestede formål er å føre opp, erverve og leie ut forretningsgårder til interessenter og boliger og leiligheter til primært kommunale arbeidstakere og subsidiert til andre som måtte ha behov. Ibestad Eiendom eies av Ibestad kommune.

Kontrollutvalgets formål med eierskapskontrollen har vært å bidra til å sikre at kommunens eierskap i selskapet ivaretas på en forsvarlig måte, og som legger til rette for at målsetningen med etableringen av selskapet følges opp. Foruten undersøkelse av kommunens kontroll med sine eierinteresser i selskapet, har formålet også vært å undersøke om eierinteressene utøves i samsvar med kommunens vedtak og forutsetninger, om eierinteressene utøves i tråd med lov, samt etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse.

Eierskapskontrollen er gjennomført med utgangspunkt i følgende problemstillinger:

- 1. Fører Ibestad kommune kontroll med sine eierinteresser i Ibestad Eiendom AS?*
- 2. Utøves kommunens eierinteresser i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, herunder kommunens eierstrategi, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse?*

For å gjøre vurderinger av Ibestad kommunes eierkontroll og eierutøvelse har revisor utledet kriterier fra; *KS (2020): Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll, KS (2015): Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll, aksjeloven, kommuneloven, og vedtekter for Ibestad Eiendom AS*. Enkelte av kriteriene det er gjort vurderinger mot, retter seg mot generalforsamlingen og selskapets styre. Etter § 5 første ledd i selskapsvedtektene er det angitt at selskapets generalforsamling er Ibestad kommunestyre. Som eneeier i Ibestad Eiendom AS kan Ibestad kommune gjennom generalforsamlingen ha stor påvirkning på både styresammensetningen og andre saker som skal behandles på generalforsamlingen og i selskapets styre.

Denne eierskapskontrollen er gjort med utgangspunkt i perioden 2019 til og med senest avholdte ordinære generalforsamling i juni 2021. For enkelte forhold, særlig om økonomi og vedtekter, er det også sett lengre tilbake i tid. Eierskapsmeldingen er normalt det overordnede politiske styringsdokumentet for kommunestyret, der premissene for forvaltningen av kommunens selskaper og eierandeler fremgår sammen med krav kommunen setter til seg selv som eier av/deltaker i selskaper. Ibestad kommune har imidlertid ikke utarbeidet egen eierskapsmelding. Revisor har innhentet opplysninger gjennom egenerklæringskjema fra selskapets styre og fra daglig leder i Ibestad Eiendom AS. Vi har videre innhentet opplysninger fra ordfører. I tillegg har vi innhentet opplysninger fra selskapets revisor. Øvrige kilder som vi har basert våre beskrivelser på er vedtekter, innkallinger og protokoller fra møter i selskapets styre og generalforsamlinger, samt selskapets egne dokumenter styrende for selskapsledelsen.

Revisors konklusjoner i eierskapskontrollen er at:

- 1. Ibestad kommune i stor grad fører kontroll med sine eierinteresser i Ibestad Eiendom AS.**
- 2. Kommunens eierinteresser i stor grad utøves i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, herunder kommunens eierstrategi, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse.**

Nedenfor er oppsummering av våre vurderinger opp mot kriteriene i eierskapskontrollen. Et klart flertall av anbefalingene fra KS og lovkrav er vurdert som oppfylt eller i stor grad oppfylt. Vi har i konklusjonen også lagt vekt på at kommunen ikke har eierskapsmelding til tross for at kommunestyret tidligere skal ha truffet vedtak om at dette skulle utarbeides, og at eierskapsmelding nå er blitt et krav etter kommunelovens § 26-1. Kommunen har derfor også i liten grad formaliserte prinsipper for eierstyring, men vi har også hensyntatt at kommunen enda har tid til å få utarbeidet eierskapsmelding med slike prinsipper i tråd med bestemmelsene i kommunelovens § 26-1. Det er også vektlagt at kommunen i liten grad har rutiner for å gi folkevalgte opplæring om eierstyring tidlig i valgperioden. Eierskapskontrollen viser samtidig at det er jevnlig dialog mellom eier og selskapet, og at kommunen gjennom vedtektene har inntatt bestemmelser slik som anbefalt av KS. Gjennom å utgjøre selskapets generalforsamling og være eierrepresentant som kollegium – utøver kommunestyret aktivt eierskap – herunder også gjennom deltakelse på eiermøter.

Våre konklusjoner bygger på følgende oppsummerte vurderinger av Ibestad kommune som eier av Ibestad Eiendom AS knyttet til kriterier for «eierstyring» (jf. kap. 3.1):

Ibestad kommune har oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 6 om jevnlig eiermøter
- KS-anbefaling nr. 7 om oppnevning av sentral folkevalgt som eierrepresentant
- KS-anbefaling nr. 8 om vedtektfesting av innkallingsfrist til generalforsamlingen
- KS-anbefaling nr. 9 om styrekompetanse i forhold til formål
- KS-anbefaling nr. 10 om å vedtektsfeste bruk av valgkomité
- KS-anbefaling nr. 11 om kjønnsbalanse i styret
- KS-anbefaling nr. 14 om numeriske vararepresentanter til styret
- Aksjeloven § 2-2 bestemmelser om innholdsmessige krav til selskapsvedtekter
- Aksjeloven §§ 5-9 (1) og 5-10 (1) – (4) bestemmelser om krav til form og innhold for innkallingen til generalforsamling, og vedtektenes § 6 krav til innkallingsfrist
- Aksjeloven § 5-5 (1) og (2), og vedtektenes § 6 bestemmelser om tidspunkt for avholdelse og saker til behandling på generalforsamlingen
- Aksjeloven § 5-16 (1) – (3) bestemmelser om protokoll for generalforsamlingen

Ibestad kommune har i stor grad oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 1 om valg av selskapsform
- KS-anbefaling nr. 16 om prinsipiell avklaring av godtgjøring for styreverv

Ibestad kommune har til dels oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 5 om utarbeidelse og revidering av avtaler og styringsdokumenter

Ibestad kommune har i liten grad oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 12 om vurdering av styrekompetanse og rutiner for å sikre nødvendig styrekompetanse

Ibestad kommune har ikke oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 3 (2020) / nr. 1 (2015) om kompetanseutvikling til folkevalgte
- KS-anbefaling nr. 4 om årlige eierskapsmeldinger

Revisor har *ikke* tilstrekkelig grunnlag for å gi noen sikker vurdering av kriteriet til KS-anbefaling nr. 9 om habilitetsspørsmål er vurdert ved valg av styremedlemmer.

Våre konklusjoner bygger videre på følgende oppsummerte vurderinger knyttet til kriterier for «styret» (jf. kap. 3.2):

Styret i Ibestad Eiendom har oppfylt:

- Aksjeloven § 6-10 bestemmelser om at godtgjørelse til styremedlemmer skal fastsettes på generalforsamlingen
- Aksjeloven § 6-12 (3) bestemmelser om styrets forvaltningsansvar
- Aksjeloven § 6-13 (1) bestemmelser om styrets tilsynsansvar

Styret i Ibestad Eiendom har i stor grad oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 19 om at selskapet bør utarbeide og jevnlig revidere etiske retningslinjer for selskapsdriften

Styret i Ibestad Eiendom har til dels oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 15 om rutiner for håndtering av mulige habilitetskonflikter

Styret i Ibestad Eiendom har ikke oppfylt:

- KS-anbefaling nr. 17 om registrering av styreverv i KS-styrevervregister

Anbefalinger til eier Ibestad kommune:

På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjon i eierskapskontrollen, anbefaler vi Ibestad kommune som eier av Ibestad Eiendom AS å vurdere tiltak for å sikre oppfyllelse av samtlige av de krav og anbefalinger som er vurdert av revisor.

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	V
1 INNLEDNING OG SELSKAPSFORSYNING	1
1.1 Bakgrunn og bestilling	1
1.2 Selskapsinformasjon.....	1
1.2.1 Etablering, eierforhold og formål	1
1.2.2 Styret, administrativ ledelse, revisor og økonomiske nøkkeltall	2
2 PROBLEMSTILLINGER, KRITERIER OG METODE	4
2.1 Problemstillinger	4
2.2 Kriterier	4
2.3 Metode.....	4
3 KONTROLL, UTØVELSE, OG OPPFØLGING AV KOMMUNENS EIERINTERESSER	7
3.1 Eierstyring	7
3.1.1 Innledende om oppfølging av Ibestad kommunes eierskap.....	7
3.1.2 Valg av selskapsform.....	7
3.1.3 Selskapsvedtekter.....	8
3.1.4 Kompetanseutvikling til folkevalgte	9
3.1.5 Eierskapsmelding	10
3.1.6 Gjennomgang og revisjon av avtaler og styringsdokumenter.....	11
3.1.7 Eierrepresentant og eiermøter	12
3.1.8 Generalforsamling.....	14
3.1.9 Styrets sammensetning og kompetanse.....	17
3.1.10 Bruk av numeriske vararepresentanter	19
3.1.11 Prinsipiell avklaring av godtgjøring for styrevern.....	20
3.2 Styret	21
3.2.1 Rutiner for vurdering av mulige habilitetskonflikter.....	21
3.2.2 Registrering av styrevern.....	21
3.2.3 Godtgjørelse til styrets medlemmer og revisor, lønn daglig leder.....	22
3.2.4 Eitiske retningslinjer for selskapsdriften.....	23
3.2.5 Styrets forvaltnings- og tilsynsansvar	24
3.3 Avtalemessige og juridiske forhold. Daglig leders fullmakter.....	27
3.3.1 Forsikringer.....	27
3.3.2 Revisor.....	27
3.3.3 Juridiske og avtalemessige forhold	27
3.3.4 Fullmakter	28
3.4 Økonomiske forhold og fremtidsutsikter	29
3.4.1 Økonomiske nøkkeltall for Ibestad Eiendom AS	29
3.4.2 Økonomiske anliggender mellom Ibestad Eiendom AS og Ibestad kommune.....	30
3.4.3 Korona-pandemi.....	31
3.4.4 Fortsatt drift.....	31
4 KONKLUSJON OG OPPSUMMERING	33
5 ANBEFALINGER	36
6 UTTALELSER	37
6.1 Uttalelse fra eierrepresentant for Ibestad kommune.....	37

6.2	Uttalelse fra styret i Ibestad Eiendom AS	38
7	REFERANSER	39
	VEDLEGG	41
	Vedlegg 1: Begrepsbetydning – likviditetsgrad, lønnsomhet og soliditet	41

1 INNLEDNING OG SELSKAPSFORMLING

1.1 Bakgrunn og bestilling

Kontrollutvalget i Ibestad kommune vedtok i møte 17.12.2020, under sak 25/20, å bestille eierskapskontroll rettet mot Ibestad Eiendom AS. Bestillingen er gjort i tråd med prioritet i kontrollutvalgets plan for eierskapskontroll, vedtatt av kommunestyret i møte 08.10.2020, i sak 35/20. Kontrollutvalget behandlet og vedtok KomRev NORDs overordnede prosjektskisse for eierskapskontrollen i møte 23.02.2021, i sak 3/21.

Kontrollutvalget har som formål med eierskapskontrollen å bidra til å sikre at kommunens eierskap i selskapet ivaretas på en forsvarlig måte, og som legger til rette for at målsetningen med etableringen av selskapet følges opp.

1.2 Selskapsinformasjon

1.2.1 Etablering, eierforhold og formål

Ibestad Eiendom AS ble stiftet 20.10.1994 under navnet Ibestad Kommunale Eiendomsselskap AS, men endret til dagens navn på generalforsamlingen 04.06.1996. Selskapet er fullt ut eid av Ibestad kommune, og kommunestyret utgjør selskapets generalforsamling, jf. vedtektene § 5. Selskapet har forretningsadresse Hamnvik i Ibestad kommune, jf. vedtektene § 2.

Selskapets formål fremkommer av vedtektene § 3: «*Selskapets formål er å føre opp, erverve og leie ut forretningsgårder til interessenter og boliger og leiligheter til primært kommunale arbeidstakere og subsidiært til andre som måtte ha et behov.*»

Tabellen under oppgir sentrale nøkkelopplysninger om Ibestad Eiendom AS.

Tabell 1: Nøkkelopplysninger Ibestad Eiendom AS

Ibestad Eiendom AS (Org.nr.: 971 190 442)	
<ul style="list-style-type: none"> • Internettadresse: Ingen • Stiftelsesdato: 20.10.1994 • Eierandel: 100 % • Forretningsadresse: Rådhuset Kopparvika 7, 9450 Hamnvik • Aksjekapital¹: kr 1 000 000 • Driftsinntekter 2020: kr 4,8 mill. • Årsresultat 2020: kr 0,65 mill. • Egenkapital 2020: kr 9,4 mill. • Gjeld 2020: kr 32,6 mill. • Tilskudd fra Ibestad kommune i 2020: kr 0 • Garantiansvar fra Ibestad: kr 27,7 mill. (per 31.12.2020) 	<ul style="list-style-type: none"> • Morselskap i konsern: Nei • Aktivitet/bransje: Føre opp, erverve og leie ut forretningsgårder til interessenter og boliger og leiligheter til primært kommunale arbeidstakere og subsidiært andre som måtte ha et behov. • Næringskode: 68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers • Sektorkode: 1520 Kommunalt eide aksjeselskaper mv. • Signatur: Daglig leder alene • Prokura: Daglig leder • Daglig leder: Ola Horsberg • Styrets leder: Jim Kristiansen • Revisor: Revigo Harstad AS

¹ Aksjekapitalen på kr 1 000 000 består av 100 aksjer med like rettigheter, hver pålydende kr 10 000,-

Daglig leder tiltrådte stillingen i 2008, som den første fast ansatte i selskapet. I dag er det også ansatt vaktmester i 50 % stilling, og selskapet har de senere år vært registrert med 1,5 årsverk.

Selskapets eiendomsportefølje utgjør ifølge daglig leder 61 utleieenheter, de siste ni enhetene kjøpt fra kommunen i 2017.² Noen bygg var/er i dårlig forfatning, og selskapet har derfor renoverert deler av bygningsmassen og i tillegg investert i nye bygg. Det er regnskapsført tomter og bygg til en verdi av ca. 36 millioner kroner i selskapets balanseregnskap. En betydelig langsiktig gjeld til ulike kredittinstitusjoner utgjør 32 millioner kroner, og medfører at selskapet er utsatt for rentehevinger. Selskapet har ca. fem styremøter i året, og der er renter alltid et tema. Renten på lån ble oppgitt være i underkant av én prosent, men var fra Kommunalbanken prognostisert en renteøkning på i overkant av ett prosentpoeng innen utgangen av 2026. Av driftsøkonomiske årsaker ble det oppgitt økt vedlikehold på eiendommene når renten var lav, men at vedlikeholdet ble justert ned ved økt rente. Vedtekter er sist endret i juni 2017, da selskapet økte aksjekapitalen³. Arbeidskapital ble bedret for å imøtegå risiko ved renteøkninger, og eiernes ønske om redusert husleie i 3 år for de nybygde gjennomgangsboligene som ble bygd i 2012/2013.

- Styrets og kommunens mål med selskapet

Det fremgår av overskriften «Mål» i årsberetning for Ibestad Eiendom AS for 2020 – lagt ved innkallingen til generalforsamlingen avholdt juni 2021 – at:

«Styret har som mål å fortsatt ha en sunn økonomi, slik at selskapet kan planlegge for fremtiden – med fokus på vedlikehold, sikkerhet, tilsyn med ytre miljø og fremtidsrettede teknologiske løsninger. Det er et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre leietakere. I tillegg ønsker styret, i samarbeid med eierne, å dimensjoner tilbudet av utleieenheter etter behov i markedet.»

Kommunens ordfører har opplyst at kommunens mål med selskapet er det som fremgår av vedtektene, men også at selskapet er et viktig *bolig-politisk instrument* for kommunen.

Ibestad kommune gir ingen faste tilskudd til Ibestad Eiendom AS, men hadde et samlet garantiansvar for selskapets låneportefølje på kr 27,2 millioner kroner ved inngangen til 2021. Dette er nærmere redegjort for i kapittel 3.4.2.

1.2.2 Styret, administrativ ledelse, revisor og økonomiske nøkkeltall

- Styret

Etter Ibestad Eiendoms vedtekter § 5 skal generalforsamlingen velge et styre på fem personer, der styrets leder og nestleder velges for ett år av gangen etter at styrets medlemmer er valgt. Styrets funksjonstid er to år, og tjenestetid skal ordnes slik at det hvert år foretas valg. Generalforsamlingen velger også valgkomité på tre medlemmer, der leder og nestleder velges i etterkant. I generalforsamlingen velges også tre varamedlemmer med ett års funksjonstid.⁴

Tabell 2 på neste side angir hvem som er medlemmer av styret og varamedlemmer til styret, i Ibestad Eiendom AS. Den enkeltes rolle i styret er også oppgitt. Vi har også inkludert opplysninger om bakgrunnen til styremedlemmer hvor det er kjent for oss. Det ble ikke gjort endringer i styret i sammenheng med valg av styremedlemmer på selskapets generalforsamling 09. juni 2021, og

² Tall oppgitt i oppstartsmøte med daglig leder våren 2021

³ Kunngjøring i Foretaksregisteret 23.12.2016, endring av kapital: Kapital NOK 1.000.000

⁴ Det fremgår ikke av vedtektene om det er personlige eller numeriske varamedlemmer, men av protokoll for seneste generalforsamlinger er disse nummerert som 1., 2. og 3. varamedlem.

styrets leder og nestleder ble begge enstemmig gjenvalgt for ett år. Enstemmig gjenvalgt ble også to andre av styrets medlemmer, samt alle tre varamedlemmene.

Tabell 2: Styremedlemmer i Ibestad Eiendom AS⁵

Rolle	Styremedlemmer	Bakgrunn
Styrets leder	Jim Kristiansen (f. 1970)	Folkevalgt, nestleder Ibestad Høyre
Nestleder	Are Johan Coucheron (f. 1957)	-
	Hugo Thode Hansen (f. 1972)	Kommunedirektør, Harstad kommune
	Ella Irons (f. 1971)	Folkevalgt, nestleder Ibestad Ap.
	Elin Nordhaug Dragland (f. 1991)	-
1.varamedlem	Knut Vollen (f. 1970)	Folkevalgt vara, Ibestad Sp.
2. varamedlem	Åse Marie Valen Olsen (f. 1969)	Daglig leder og to styremedlemskap
3. varamedlem	Bjørnar Harry Johansen (f.1954)	Leder Eiendomsskattenemda, Ibestad kommune

- Administrativ ledelse

Ibestad Eiendoms daglige leder er Ola Horsberg. Han ble ansatt i 2008, og har ikke vært tilknyttet selskapet tidligere.

- Revisor

Selskapets revisor er Revigo Harstad AS, med forretningsadresse Harstad kommune.

- Økonomiske nøkkeltall

Tabellen under angir sentrale økonomiske nøkkeltall for Ibestad Eiendom AS for perioden 2015-2020. Tall er hentet fra selskapets årsregnskaper og fra proff.no.

Tabell 3: Økonomiske nøkkeltall Ibestad Eiendom AS for 2015 – 2020 (tall i hele kr)

År	Drifts- inntekter	Drifts- resultat	Års- resultat	Sum egenkapital	Sum gjeld	Gjeldsgrad ⁶
2020	4 770 507	975 176	648 746	9 386 610	32 579 232	3,5
2019	5 117 751	871 351	357 544	8 737 864	35 569 196	4,1
2018	5 031 625	1 247 655	846 091	8 380 319	37 137 972	4,4
2017	5 075 499	1 276 943	817 817	7 534 229	38 711 853	5,1
2016	4 018 530	-273 414	-859 510	6 716 412	41 374 311	6,2
2015	3 840 905	582 420	-49 346	3 375 922	31 159 174	9,2

I kapittel 3.4 er det oppgitt utfyllende opplysninger om økonomi knyttet til både Ibestad Eiendom AS, og til anliggende mellom selskap og Ibestad kommune.

⁵ Oversikt hentet fra protokoll for avholdt generalforsamling 09.06.2021 og Brønnøysundregisteret 14.09.2021: <https://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=971190442>

⁶ Gjeldsgrad er definert som: (Sum gjeld / Sum egenkapital), og beskriver forholdet mellom gjeld og egenkapital. Høy gjeldsgrad betyr at en større andel av kontantstrømmene knyttes til betaling av renter fremfor avdrag, og at selskapet er risikoutsatt ved stigende rente. En gjeldsgrad på 1.0 betyr at selskapets balanseførte eiendeler er finansiert med 50 % egenkapital og 50 % fremmedkapital (lån/gjeld).

2 PROBLEMSTILLINGER, KRITERIER OG METODE

2.1 Problemstillinger

På bakgrunn av kontrollutvalgets vedtak og bestilling, ble det formulert og vedtatt følgende problemstillinger for eierskapskontrollen:

- 1. Fører Ibestad kommune kontroll med sine eierinteresser i Ibestad Eiendom AS?**
- 2. Utøves kommunens eierinteresser i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, herunder kommunens eierstrategi, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse?**

2.2 Kriterier

Når kommunen har virksomhet utenfor egen organisasjon, gjelder ikke de styringssystemene som normalt gjelder for kommunens virksomhet etter lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). Styringen av virksomheten må følge de regler som gjelder for den aktuelle organisasjons-/ selskapsformen. Den styringen som gjøres i selskapet av styret og daglig leder, kalles selskapsstyring. Ibestad Eiendom er et aksjeselskap (AS), og er derfor juridisk forpliktet etter reglene i aksjeloven (asl.). Etter aksjeloven § 5-1 utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet gjennom generalforsamlingen. Eiere må derfor ha som utgangspunkt å utøve sine eierinteresser gjennom deltakelse på generalforsamlingen.

For å kunne gjøre vurderinger av Ibestad kommunes eierutøvelse i Ibestad Eiendom AS, må det utledes kriterier. Kriteriene skal være en målestokk for revisors vurderinger av kommunens eierskapsutøvelse. Kriteriene for denne eierskapskontrollen er utledet fra følgende kilder:

- KS (2020): *KS Folkevalgtprogram 2019-2023. Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll*. Kommunesektorens organisasjon.
- KS (2015): *Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll*. Kommunesektorens organisasjon.
- Lov av 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)
- Lov av 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Vedtekter for Ibestad Eiendom AS ⁷

De konkrete kriteriene fra de ovennevnte kildene fremkommer i tekstbokser i kapittel 3.1 og 3.2.

2.3 Metode

- Metodisk fremgangsmåte og datamateriale

Eierskapskontrollen er gjennomført i overensstemmelse med *RSK 002 Standard for eierskapskontroll* ⁸, kommunelovens regler om gjennomføring av eierskapskontroll, jf. § 23-4, samt forskrift om kontrollutvalg og revisjon §§ 10 og 14.

⁷ Vedtektene senest endret i generalforsamlingen 8. juni 2017 (per 03.09.2021)

⁸ Fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020 og gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for eierskapskontroller med oppstartsbrev sendt etter 30.09.2020

Etter kontrollutvalgets bestilling av eierskapskontroll i Ibestad Eiendom AS, ble det fra KomRev NORD sendt ut brev om oppstart til Ibestad kommune og til selskapet. I brevet informerte vi om at vi ønsket å avholde oppstartsmøte og å få oppnevnt kontaktpersoner fra eier og selskap. I gjennomføringen av eierskapskontrollen har daglig leder i Ibestad Eiendom AS vært vår kontaktperson i selskapet, og fra eier Ibestad kommune har i hovedsak dialog vært med ordfører, og innledningsvis også kommunedirektør. Det ble avholdt digitalt oppstartsmøte med daglig leder i Ibestad Eiendom AS via Teams.

I etterkant av oppstartsmøtet ble det for eierskapskontrollen sendt ut såkalte *egenerklærings skjema* til henholdsvis selskapets daglige leder, Ibestad kommunes eierrepresentanter⁹, og til styreleder på vegne av styret som kollegium. Egenerklærings skjemaene omfattet et utvalg spørsmål som vi ba de ovennevnte besvare. Spørsmålene i de enkelte egenerklærings skjemaene til eier, styret og daglig leder har i noen grad vært overlappende, men i hovedsak tilpasset den enkelte rolle i selskapet. Samtlige av kommunestyrets 19 medlemmer er kommunens eierrepresentant i Ibestad Eiendom AS. Revisor var i dialog med kommunedirektør og ordfører om hvordan det kunne innhentes informasjon fra eierrepresentant. Vi sendte først ut egenerklærings skjema til samtlige 19, men etter nærmere dialog med ordfører ble vi enig om at dette ikke var en hensiktsmessig tilnærming. Vi valgte derfor å avholde et intervju på Teams med ordfører. Utgangspunktet for samtalen var spørsmålene som inngår i egenerklærings skjema til eierrepresentant. Vi **presiserer** at opplysningene fra ordfører ikke kan betraktes å være gitt på vegne av et samlet kommunestyre som eierrepresentant.

Utfylte egenerklærings skjemaer og informasjon fra Teamsmøte med ordfører, er sammen med andre etterspurte dokumenter, gjennomgått av revisor. Fakta er vurdert opp mot de ulike kriteriene for eierskapskontrollen. Følgende dokumenter har vært gjennomgått og ligger til grunn for våre beskrivelser i eierskapskontrollen:

- Egenerklærings skjema fra daglig leder og styret i Ibestad Eiendom AS
- Spørsmål fra egenerklærings skjema sendt eierrepresentantene i Ibestad Eiendom AS, og gjennomgått på Teamsmøte med ordfører
- Vedtekter for Ibestad Eiendom AS
- Etiske retningslinjer for Ibestad Eiendom AS
- Innkallinger til generalforsamlinger 2019-2021
- Protokoller fra generalforsamlinger 2019-2021
- Strategidokument – forslag til eiermøte (2016)
- Årsberetninger for 2019 og 2020 – Ibestad Eiendom AS
- Årsregnskap for 2019 og 2020 – Ibestad Eiendom AS
- Årsregnskap for 2020 – Ibestad kommune
- Økonomiopplysning fra Brønnøysundregistrene og Proff.no

I tillegg til nevnte informasjonskilder er det også innhentet opplysninger fra selskapets revisor, Revigo Harstad AS. Det har underveis også vært dialog med daglig leder i Ibestad Eiendom AS for utfyllende informasjon. Avklaringer om Ibestad kommunes garantiansvar i tilknytning til Ibestad Eiendom AS er innhentet fra kommunens revisor.

⁹ Eierrepresentant i selskapet er den som kommunestyret har gitt myndighet til blant annet møte i selskapets generalforsamling og eiermøter på vegne av kommunen som eier. For Ibestad er dette samtlige 19 kommunestyrerepresentanter, som kollegium er kommunens eierrepresentant i Ibestad Eiendom AS.

- Gyldighet og pålitelighet

Det innsamlede datamaterialet utgjør etter revisjonens vurdering et relevant og tilstrekkelig grunnlag for vurderingene og konklusjonene i eierskapskontrollen. Vi har sammenlignet de ulike typene data med hverandre for å avdekke eventuelle motsetninger i opplysninger som fremkommer i dem. Rapporten har vært på faktaverifisering hos kommunens ordfører, og justert i tråd med tilbakemeldinger fra han. I tillegg har vi gjort mindre endringer med utgangspunkt i tilbakemelding fra daglig leder og styreleder i forbindelse med at rapporten var til uttalelse. På bakgrunn av forannevnte vurderinger og sammenligninger forutsetter revisjonen at det ikke er vesentlige feil i datamaterialet som presenteres i rapporten. Påliteligheten og gyldigheten er også søkt sikret på et overordnet nivå gjennom revisjonens interne kvalitetssikringssystem.

- Avgrensinger for eierskapskontrollen

Vi understreker at eierskapskontrollen begrenser seg til en vurdering av Ibestad kommune som eier av selskapet. En materiell vurdering av selskapets organisering, drift og funksjon faller således utenfor rammene for en eierskapskontroll. Vi gir likevel i rapporten informasjon om selskapet, styret og administrasjon med detaljeringsnivå som går utover informasjonen om den rene eierstyringen. Når dette presenteres er det som bidrag til en helhetlig fremstilling av selskapet og dets drift.

Tidsperioden som er undersøkt er i hovedsak fra og med 2019 til og med avholdt generalforsamling 2021. Der det har vært ansett relevant er det også tatt med informasjon fra tidligere år, noe som særlig gjelder økonomi og vedtekter. For styrets forvaltnings- og tilsynsansvar, jf. kapittel 3.2.5, har vi gjort undersøkelser for perioden 2018 til og med 2020. Sistnevnte er begrunnet blant annet i at av naturlige årsaker ikke foreligger årsberetning fra styret for inneværende år.

Kriteriene er basert hovedsakelig på KS sine anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll som kom i 2020. Da deler av vår undersøkelsesperiode er før dette, er det også hensyntatt eventuelle forskjeller i anbefalinger fra den dagjeldende KS-anbefalingen fra 11/2015. Der dette er gjort, er det også gjort henvisninger i tekstboks for kriterier. Vi presiserer at det i liten grad er innholdsmessige forskjeller i de nyeste anbefalingene fra KS.

3 KONTROLL, UTØVELSE, OG OPPFØLGING AV KOMMUNENS EIERINTERESSER

3.1 Eierstyring

3.1.1 Innledende om oppfølging av Ibestad kommunes eierskap

Ibestad kommune har gjort vedtak om at samtlige 19 kommunestyrerepresentanter skal være eierrepresentant for kommunen i selskaper kommunen har fullt eierskap i. Foruten Ibestad Eiendom AS, gjelder dette også ASVO Ibestad AS. Kommunestyret utgjør som kollegium også generalforsamlingen i begge de nevnte selskapene, noe som for Ibestad Eiendom er vedtektsfestet i selskapets vedtekter § 5. For selskaper kommunen har mindre eierandeler i, er det valgt bare én person som eierrepresentant i hvert enkelt selskap. Kommunen har mindre eierandel i et antall aksjeselskap (AS) og interkommunale selskap (IKS). Størst økonomisk verdi innehar eierandel i Nordkraft AS, der kommunens ordfører representerer eier på generalforsamlingen.

Kommunen har ikke utarbeidet egen eierskapsmelding. Ifølge ordfører har det tidligere vært vedtatt at eierskapsmelding skulle utarbeides, men dette har ikke blitt fulgt opp. Prinsipper for eierstyring og eierstrategi er derfor ikke formalisert. Ordfører har selv opplyst at han mener eierstyringen til dels er svak i Ibestad Eiendom AS og ASVO AS, og «*at det burde vært utarbeide noe formelt om eierstyring som var vedtatt av kommunestyret, herunder eierskapsstrategi og eierskapsmelding.*»

Opplysninger om kommunens eierstyring er i det følgende innhentet fra Ibestad kommunes ordfører, men det *presiseres* at han bare er én av kommunens 19 eierrepresentanter i selskapet. Våre beskrivelser baserer seg også på informasjon fra styret og daglig leder i Ibestad Eiendom AS, og fra andre relevante kilder.

3.1.2 Valg av selskapsform

Kommunen bør som eier sørge for en selskapsform som er tilpasset virksomhetens formål og oppgaver, behovet for eierstyring, samfunnsansvar, hensynet til innsyn, markedsforhold og det aktuelle lovverket.

Jf. KS-anbefaling nr. 1

Revisors funn

Styreleder og daglig leder har opplyst at selskapet allerede fra starten ble etablert som et aksjeselskap (AS). Ordfører opplyste at ledelsen av selskapet i begynnelsen mer var av «frivillig» karakter, der daglig leder ikke var lønnet og selskapets struktur var av mer flyktig karakter innen kommunens egen forvaltning. Virksomheten lå da «etter» på alt, og det ble etter hvert klart at det var behov for en bedre styring med fast ansatt leder. Styret besluttet derfor i 2008 å ansette en fast daglig leder.¹⁰

Vurderinger av hensiktsmessigheten ved valg av selskapsform, ble av ordfører angitt at AS i utgangspunktet ble valgt for å redusere risiko, etter en generell vurdering av dette fra kommunestyrets side. Han mente videre at noe av hensikten med AS som selskapsform knyttet til å begrense økonomisk risiko var bortfalt, da kommunen i forbindelse med ulike lånopptak i selskapet

¹⁰ Kunngjøring 26.07.2008 fra Brønnøysundregisteret (Foretaksregisteret) viser at dagens daglig leder tiltrådte da.

hadde gitt garantiansvar for ca. 27,2 millioner kroner.¹¹ I kombinasjon med litt svak eierstyring mente han de kommunale garantiene utgjorde en risiko for kommunen. I tillegg til garantiansvar er det ifølge ordfører, i praksis også indirekte ytt kommunalt tilskudd ved at bygningsmasse er overført selskapet. Ordfører opplyste også at Ibestad Eiendom var et bolig-politisk instrument for kommunen, og at de nå like gjerne kunne ha valgt en annen selskapsform, da den økonomiske risikoen ikke lenger er begrenset til aksjekapitalen i selskapet.

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i det ovenstående er revisors vurdering at kriteriet om at kommunen som eier bør sørge for en selskapsform som er tilpasset virksomhetens formål og oppgaver, behovet for eierstyring, samfunnsansvar, hensynet til innsyn, markedsf forhold og det aktuelle lovverket, **i stor grad er oppfylt**. At kriteriet ikke er vurdert som fullt ut oppfylt er begrunnet i de opplysninger som er gitt av ordfører, men samtidig presiseres det at ordførers betraktninger ikke kan bli ansett som representativt for et samlet kommunestyre som kollegial eierrepresentant.

3.1.3 Selskapsvedtekter

Vedtektene skal som minimum angi:

- Selskapets foretaksnavn
- Selskapets virksomhet
- Aksjekapitalens størrelse
- Aksjenes pålydende (nominelle beløp)
- Bestemmelser om anvendelse av overskudd og formuen ved oppløsning, der selskapets ikke har som formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte

Jf. Aksjeloven § 2-2 første og andre ledd

Revisors funn

Selskapets vedtekter vedlagt årsregnskapet for 2019 er påtrykt «Ajour pr 27. oktober 2016». Revisor har også gjennomgått vedtekter påtrykt «Ajour pr 8. juni 2017», og disse er gjeldende i dag.¹²

Gjennomgang av begge disse vedtektene viser at selskapets foretaksnavn og formål fremkommer av henholdsvis §§ 1 og 3 i vedtektene, der sistnevnte angir at; «*Selskapets formål er å føre opp, erverve og leie ut forretningsgårder til interessenter og boliger og leiligheter til primært kommunale arbeidstakere og subsidiert til andre som måtte ha behov.*»

Aksjekapitalens størrelse og aksjenes pålydende i selskapet er i § 4 angitt til; «*1.000.000 kroner fordelt på 100 aksjer á kr. 10.000,-.*»

Av vedtektenes § 9 fremgår det at; «*Det forutsettes ikke utbetalt aksjeutbytte til aksjonærene. Ved oppløsning av selskapet skal det ikke utbetales noe til aksjonærene utover den innbetalte aksjekapitalen.*» Det fremgår videre at «*Overskudd ved oppløsning av selskapet forutsettes benyttet til allmennyttige formål innen kommunen etter generalforsamlingens bestemmelse.*»

¹¹ Ordfører usikker på garantiansvarets beløpsstørrelse, og dette fremkommer heller ikke av Ibestad Eiendoms årsregnskapet for 2020 – der det imidlertid er angitt «pantestilte eiendeler» på litt over kr 36 mill. Størrelse på garantiansvarene fremkommer imidlertid av note 1.3 til Ibestad kommunes årsregnskap for 2020, og er samlet på 27,2 millioner kroner tilknyttet Ibestad Eiendom AS.

¹² Gjeldende ved seneste gjennomgang september 2021

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i det ovenstående er revisors vurdering at kriteriet om at vedtektene som minimum skal angi selskapets foretaksnavn, selskapets virksomhet, aksjekapitalens størrelse og aksjenes pålydende, **og** at vedtektene skal ha bestemmelser om anvendelse av overskudd og formuen ved oppløsning, der selskapets ikke har som formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte, er **oppfylt**.

3.1.4 Kompetanseutvikling til folkevalgte

For å styrke det kommunale eierskapet anbefales det at kommunestyret får tid til kompetanseutvikling eksempelvis ved å avholde eierskapsseminarer for samtlige folkevalgte tidlig i valgperioden / innen de seks første månedene av valgperioden.

Jf. KS-anbefaling nr. 3 (2020) / anbefaling nr. 1 (2015)

Revisors funn

Med bakgrunn i KS-anbefalinger gjøres det normalt undersøkelse av om det er lagt til rette for kompetanseutvikling om eierstyring for kommunestyrets medlemmer tidlig i valgperioden.

I møte med ordfører ble det imidlertid opplyst at det kun har blitt avholdt en generell folkevalgtopplæring på tre-fire dager i etterkant av valg, men at denne i veldig liten grad omhandler tema som eierstyring, selskapsledelse og kontroll av selskaper. Ordfører nevnte at det også manglet opplæring av folkevalgte om styreverv, og at det verken ble avholdt styreseminarer eller eierskapsseminarer. Ifølge han kunne det være et betydelig sprik i folkevalgtes kunnskap om roller, ansvar og oppgaver knyttet til eierskap.

Revisors vurderinger

KS-anbefaling nr. 3 fra 2020 angir utfyllende at til dette formålet anbefales det å styrke det kommunale eierskapet ved at kommunestyret får tid til kompetanseutvikling eksempelvis ved å avholde eierskapsseminarer for samtlige folkevalgte tidlig i perioden. Det blir konkret vist til viktigheten av at kommunestyret som eier; «*får kunnskap og innsikt i omfanget av selskapsorganisering og de styringsmuligheter kommunen eller fylkeskommunen har [...].*» Det blir videre vist til at det også er; «*viktig at de folkevalgte får innsikt i de ulike rollene de har som folkevalgte, som styremedlemmer eller som medlemmer av representantskapet eller generalforsamlingen.*» I KS tidligere anbefaling fra november 2015 ble det i nr. 1 vist til at; «*Kommunen 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.*»

Med bakgrunn i det ovennevnte er revisors vurdering at kriteriet om å sørge for god kunnskap til folkevalgte om eierskap, **ikke er oppfylt**. Revisor vektlegger i begrunnelsen informasjon gitt fra ordfører.

3.1.5 Eierskapsmelding

Kommunen skal minst én gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av kommunestyret. Eierskapsmeldingen skal inneholde

- a) kommunens eller fylkeskommunens prinsipper for eierstyring
- b) en oversikt over selskaper, kommunale foretak og andre virksomheter som kommunen har eierinteresser eller tilsvarende interesser i
- c) kommunens formål med sine eierinteresser eller tilsvarende interesser i virksomhetene som nevnt i bokstav b

jf. kommuneloven § 26-1

Kommunestyret bør utarbeide en årlig eierskapsmelding eller rapport om selskapene for kommunestyret

Jf. KS-anbefaling nr. 4 (11/2020)

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

Jf. KS-anbefaling nr. 4 (11/2015)

Revisors funn

- Eierskapsmelding

Ifølge opplysninger fra kommunens ordfører har Ibestad kommune verken utarbeidet eller vedtatt egen eierskapsmelding. Ifølge ordfører skal det ha vært gjort et kommunestyrevedtak om å få utarbeidet en slik eierskapsmelding noen år tilbake, men det ble sagt å ikke være fulgt opp av administrasjonen. Styreleder og daglig leder har opplyst at de ikke kjenner til noe kommunestyrevedtak om utarbeidelse av eierskapsmelding.

Manglende eierskapsmelding medfører også at det foreligger mangelfull formalisering av prinsipper for eierstyring, og at det heller ikke er forelagt en oversikt over kommunens eierinteresser i selskaper i et slikt dokument. Formål med eierskap utover det som fremkommer av vedtektene er følgelig heller ikke framsatt i eierskapsmelding.

- Formål med sine eierskap i Ibestad Eiendom AS

Ordfører i kommunen har opplyst at kommunens formål med eierskapet i Ibestad Eiendom formelt er det samme som kommunestyret på generalforsamlingen har fått vedtektsfestet i § 3, der det fremkommer at; «*Selskapets formål er å føre opp, erverve og leie ut forretningsgårder til interessenter og boliger og leiligheter til primært kommunale arbeidstakere og subsidiert til andre som måtte ha behov.*» I tillegg ble det fra ordfører presisert at selskapet var et *bolig-politisk instrument* for kommunen. Dette understøttes av årsberetning for Ibestad Eiendom AS for 2019 – lagt ved årsregnskapet for regnskapsåret 2019 – der det under overskriften «Mål» er opplyst at; «*Styret har som mål at Ibestad Eiendom fortsatt skal være et aktivt redskap for å sikre et godt tilbud av attraktive boenheter og næringslokaler i kommunen.*» Under samme overskrift i årsberetning for 2020 er det angitt at; «*Det er et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre leietakere. I tillegg ønsker styret, samarbeid med eierne, å dimensjonere tilbudet av utleieenheter etter behov i markedet.*»

- Årlige rapporteringer om selskapets tilstand

Siden Ibestad kommunestyre også utgjør generalforsamlingen i selskapet, vil de her også årlig bli informert om sentrale selskapsforhold. Til generalforsamlingene har det i eget dokument vært lagt

med innkalling med saksliste, styrets saksinnstillinger, vedtekter, styrets årsberetning, årsregnskap, revisors beretning og valgkomiteens innstilling til styre og varamedlemmer til styre.

Ordfører opplyser at eiermøter blir avholdt én til to ganger i året, der kommunestyret opptrer som eierrepresentant. Andre typer møter er ikke formalisert, men det har gjerne vært noe dialog mellom ordfører og selskapet, da ofte i forbindelse med større investeringer og behov for garantiansvar fra kommunen. Ordfører mente det generelt ble rapportert for lite fra selskapet, også hva gjelder regnskap og budsjett. Ifølge han forelå det få formelle rutiner for denne typen rapporteringer, men at det særlig for han som ordfører forelå mulighet for mer uformell kontakt med selskapet.

Revisors vurderinger

Ny kommunelov har i kapittel 26 «Eierstyring», en enkelt paragraf (§ 26-1). Denne omhandler kommuners og fylkeskommuners *plikt* til å utarbeide og vedta minst én eierskapsmelding i valgperioden. Av § 26-1 andre ledd fremkommer tre minimumskrav til eierskapsmeldingens innhold, herunder angis prinsipper for eierstyring, gi en oversikt over kommunens eierinteresser, samt oppgi formålet med eierinteressene. En eierskapsmelding må ut fra dette anses å være det mest sentrale dokument og redskap i en kommunes eierstyring.

KS anbefaling nr. 4 viser til kommunelovens bestemmelser om eierskapsmelding, men anbefaler i tillegg at kommunestyret får seg forelagt en årlig rapport om tilstanden i de enkelte selskapene, for de år det ikke blir utarbeidet eierskapsmelding. I tidligere anbefaling fra KS (11/2015), som var gjeldende til ny anbefaling ble vedtatt av KS i november 2020 var det angitt at «*Kommunestyrene bør hvert år fastsette overordnede prinsipper for sitt eierskap ved å utarbeide en eierskapsmelding for alle sine selskaper*» Den tidligere anbefalingen gjaldt dermed *kun årlige* eierskapsmeldinger, og hadde derfor ikke noe om rapporteringer utenom. På bakgrunn av dette har vi funnet det relevant å kun gjøre vurderinger mot eierskapsmeldinger, og utelatt vurderinger av årlige rapporteringer.

Med bakgrunn i våre funn er vår vurdering at Ibestad kommune **ikke har oppfylt** KS sin anbefaling nr 4 fra 2015 om årlig fremleggelse av overordnede prinsipper for eierskap i eierskapsmelding. Kommunen har frem til nå heller **ikke oppfylt** kriteriet etter ny KS-anbefaling nr. 4 fra 2020 om å fremlegge årlig eierskapsmelding eller rapport om selskapene for kommunestyret. Ibestad kommune har per i dag følgelig heller **ikke oppfylt** krav etter ny kommunelov § 26-1 om å utarbeide eierskapsmelding, men det presiseres at lovens frist for dette enda ikke er utgått. Revisor vurderer at arbeidet med eierskapsmelding ikke vært gitt den prioritet og oppfølging som skulle forventes ut fra både KS sine anbefalinger og tidligere kommunestyrevedtak om å utarbeide en slik melding. Med bakgrunn i dette er revisors *samlede* vurdering at Ibestad kommune **ikke har oppfylt** kriteriet om å utarbeide eierskapsmelding.

3.1.6 Gjennomgang og revisjon av avtaler og styringsdokumenter

Kommunestyret skal utarbeide, og bør jevnlig revidere, styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet.

Jf. KS-anbefaling nr. 5

Revisors funn

Hva gjelder styringsdokumenter og avtalene som regulerer styringen av selskapet har vi som utgangspunkt sett på om kommunestyret som eier har utarbeidet og revidert *eierskapsmelding* og *selskapsvedtekter* for Ibestad Eiendom AS. Dette i tråd med KS-anbefaling nr. 5.

- Eierskapsmelding

Som vist til i kapittel 3.1.5 har Ibestad kommune aldri utarbeidet og vedtatt egen eierskapsmelding, og følgelig er det heller ikke gjennomført revisjoner av en slik melding.

- Vedtekter

Hva gjelder selskapsvedtekter for Ibestad Eiendom AS, er det av kunngjøringer i Brønnøysundregisteret vist til vedtektsendringer for følgende tidspunkter:

Tabell 4: Vedtektsendringer og kunngjøringsdatoer for disse – Ibestad Eiendom AS

Vedtekts dato	Kunngjørings dato
08.06.2017	21.07.2017
10.11.2016	23.12.2016
14.04.2016	24.05.2016
16.06.2004	24.07.2004
17.12.2001	28.01.2002

(Kilde: Brønnøysundregistrene)

Det er ikke opplysninger i Brønnøysundregisteret for når de første opprinnelige vedtektene ble vedtatt. Som det fremkommer av selskapsopplysninger gitt i kapittel 1.2.1, ble selskapet stiftet i 20.10.1994, og det må kunne forutsettes at de opprinnelige vedtektene er fra samme tidspunkt.

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i det foregående er revisors vurdering at kriteriet om at kommunestyret skal utarbeide styringsdokumenter og avtaler som regulerer styringen av selskapet, som jevnlig bør revideres, **til dels er oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at eierskapsmelding aldri er utarbeidet, men at vedtektene ved flere tilfeller er blitt revidert i generalforsamlingen.

3.1.7 Eierrepresentant og eiermøter

Det anbefales som hovedregel at kommunestyret oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentanter i eierorganet.

Jf. KS-anbefaling nr. 7

Det bør jevnlig gjennomføres eiermøter mellom kommunen og selskapet for å bidra til god kunnskap om og dialog med selskapet.

Jf. KS-anbefaling nr. 6

Revisors funn

- Eierrepresentant

Ibestad kommunestyre utgjør ifølge Ibestad Eiendom sine vedtekter § 5, selskapets generalforsamling. Generalforsamlingen blir normalt avholdt i forkant av ett kommunestyremøte, og som kollegial eierrepresentant vil da kommunestyret også delta på generalforsamlingene.

Ordfører har opplyst at hele kommunestyret opptrer som eierrepresentant for kommunens to heleide selskaper Ibestad Eiendom AS og ASVO Ibestad AS. Han sa at denne innretningen hadde vært gjeldende fra Ibestad Eiendom AS ble etablert som AS. I samtalen med revisor hadde ordfører noen betraktninger omkring at hele kommunestyret utgjør eierrepresentant. Slik ordfører ser det, burde

det være færre representanter for eier, med et klart definert ansvar for eierstyringen. Han viste til at dette hadde vært foreslått for/fra styret i Ibestad Eiendom AS og ASVO AS. Kommunestyrets argumentasjon for å ikke endre på dette var frykt for å miste bolig-politisk innflytelse i selskapet. Revisor presiserer at vi ikke har innhentet opplysninger fra kommunestyrets medlemmer omkring dette.

- Eiermøter

Det ble på oppstartsmøte av eierskapskontrollen, fra daglig leder opplyst at det avholdes eiermøter mellom selskap og eier omtrent hvert annet år. Ordfører – som én av kommunestyrets eierrepresentanter - har senere opplyst at det normalt avholdes eiermøte én til to ganger i året, avhengig av behov. Fra kommunen deltar i utgangspunktet hele kommunestyret, og fra selskapet daglig leder, styreleder og noen ganger også øvrige av styrets medlemmer. Ordfører er den fra eier som har mest kontakt med representanter fra selskapet, selv om dette ble opplyst ikke være særlig ofte. I egenerklæring fra styret er det bekreftet at det avholdes eiermøter, men ikke oppgitt hvor ofte.

Ifølge daglig leder benyttes eiermøtene til å drøfte forhold som eierne ønsker å ta opp. Foruten generalforsamlingene, er eiermøtene eneste treffpunkter. I tillegg har styreleder – i form av at han også sitter i kommunestyret – også hatt en del kontakt med ordfører (fra samme parti). Daglig leder opplyste å være forelagt muntlige referat fra noen av disse møtene. Han opplevde dermed en grei dialog mellom kommunen og selskapet. Det skal visstnok ikke være skrevet protokoller for eiermøtene, men daglig leder mente det var skrevet *notater* fra disse. Revisor har senere fått tilsendt informasjon relatert til eiermøte i 2016 og 2020, gjengitt i det følgende.

Den 04.02.2016 ble det på e-post fra styreleder sendt innkalling til eiermøte 10.02.2016 til generalforsamlingen i Ibestad Eiendom AS (kommunestyrets representanter). Innkallingen anga både sted, tidspunkt og sakliste for møtet. På saklisten var følgende:

- Valgkomité
- Antall styremedlemmer/styresammensetning
- Strategiplan Ibestad Eiendom (-styrets forslag til strategiplan sendes dere på epost senest mandag 08.02.2016)

I tilsendt notat for dette eiermøtet er det lagt inn arbeidsdokument til eiermøtet, bestående av (utkast til, revisors anm.) strategiplan.

Den 18.12.2019 ble det på nytt per e-post fra styreleder innkalt til eiermøte 13.01.2020 i kommunestyresalen. Her ble det opplyst at agenda ettersendes. Den 08.01.2020 ble agenda opplyst å være:

- Innledning ved daglig leder/styreleder
- Salg av nye boliger?
- Leiepriser nye boliger
- Behov for flere boliger/andre typer boliger?

I tilsendt notat fra dette eiermøtet er det vedlagt et *referat* fra møtet. Referatet viser hvem som var til stede, hvem som hadde meldt forfall og hvem som ikke hadde møtt. I tillegg er hver sak på agendaen kort redegjort for.

Fra ordfører er det opplyst at det avholdes eiermøter én til to ganger i året. Det er særlig i forbindelse med større investeringer og tilhørende behov for kommunalt garantiansvar at det avholdes mer enn ett eiermøte i året. Ordfører opplyste at det i eiermøtene ofte har blitt fremsatt mange ulike meninger

fra de ulike eierrepresentantene i kommunestyret, og at dette kunne gjøre det vanskelig for eierstyringen da både styret og daglig leder her mottok spikende signaler fra kommunens representanter.

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i det foregående er revisors vurdering at kriteriet om at kommunestyret som hovedregel oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentanter i eierorganet, er **oppfylt**.

Revisor vurderer også at kriteriet om at det jevnlig bør gjennomføres eiermøter mellom kommunen og Ibestad Eiendom AS for å bidra til god kunnskap om og dialog med selskapet, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at det fra ulike kilder er opplyst at det avholdes eiermøter, selv om det er noe ulik oppfatning av hvor ofte slike møter blir avholdt.

3.1.8 Generalforsamling

Bestemmelser om innkallingsfrist til generalforsamling bør tas inn i selskapets vedtekter, slik at det tas hensyn til kommunens behov for å ha tid til å behandle aktuelle saker.

Jf. KS-anbefaling nr. 8

Generalforsamlingen skal *innkalles* av styret, i skriftlig form. Innkalling til generalforsamlingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Innkallingen skal inneholde opplysninger om tid og sted formøtet. Innkallingen skal også inneholde sakliste for de saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Jf. aksjeloven § 5-9 (1), § 5-10 (1) – (4), vedtektene § 6

Ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og eventuell årsberetning
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

Jf. aksjeloven § 5-5 (1) og (2), Vedtektene § 6

Møteleder skal sørge for at det føres *protokoll* for generalforsamlingen. Protokollen skal inneholde fortegnelse over de møtende. Protokollen skal signeres av møteleder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er til stede.

Jf. aksjeloven § 5-16 (1) – (3)

Revisors funn

Vi har sett på de ordinære generalforsamlingene som er blitt *avholdt* i juni 2019, 2020 og 2021. Disse er gjennomgående, både i innkalling og protokoll, i overskrift vist til gjelder ordinær generalforsamling for *året før*, som betyr for perioden 2018-2020.

- Vedtektsfestet innkallingsfrist til generalforsamlingen

Av vedtektene for Ibestad Eiendom AS, fremkommer det av § 6 første ledd at; «*Ordinær generalforsamling avholdes hver år innen de tidsfrister som framgår av aksjeloven. Innkallingen skjer med minst 14 dagers varsel.*»

- Innkallingen til ordinær generalforsamling (avholdt 2019-2021)

Vår gjennomgang av innkallinger for generalforsamlinger avholdt 2019-2021, viser at disse gjennomgående er sendt ut innenfor den 14 dagers fristen som er bestemt i vedtektenes § 6. Innkallingene angir også at dette er ordinære generalforsamlinger for året før. Det er opplyst om tid og sted for møtet, samt vedlagt saksliste for de saker som skulle behandles. I tillegg er det vedlagt styrets årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og valgkomiteens innstilling til styret.

Tabell 5: Opplysninger gitt i innkallingen til generalforsamling, og antall dager før avholdt generalforsamling¹³

År ¹⁴	Signert innkalling*	Generalforsamling	Ant.dager	Tid og sted	Saksliste
2020	26.05. (dl.)	09.06.2021	14	Ja	Ja
2019	27.05. (dl.)	11.06.2020	14	Ja	Ja
2018	08.05. (dl.)	06.06.2019	29	Ja	Ja

* Signert av daglig leder (dl.)

- Avholdelse av generalforsamlinger (2019-2021)

Vår gjennomgang av dokumenter til innkallelser og protokoller for de ordinære generalforsamlingene avholdt i perioden 2019-2021, viser at samtlige tre er avholdt i juni måned. Det er opplyst i innkallingene og i protokollene for disse, at både årsregnskap, årsberetninger og andre saker som er pliktige etter lov og vedtektenes § 6 var på sakskartene og ble behandlet i møtene. Blant annet var det angitt at anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd var på sakskartet. Valg av medlemmer til styret og godtgjørelse til disse, samt valg av revisor og godkjenning av revisjonshonorar ble også behandlet.

Alle de nevnte generalforsamlingene er avholdt i tilknytning til et ordinært kommunestyremøte. Siste ordinære generalforsamling ble avholdt 09.06.2021. Opplyst i innkalling at skulle samkjøres med kommunestyremøte samme dag, og i protokoll vist til at den ble avholdt i Kulturhuset i Ibestad kommune, 9450 Hamnvik. Ifølge protokollene ble de ordinære generalforsamlingene for de tre siste årene avholdt på følgende tid og sted:

- 09. juni 2021: Kulturhuset Ibestad kommune, kl. 09.00 - 09.30
- 11. juni 2020: Kulturhuset Ibestad kommune, kl. 08.00 - 08.35
- 06. juni 2019: Kommunestyresalen Ibestad kommune, kl. 09.00 - 09.20

Protokollene angir at samtlige saker i innkallingene er behandlet på disse generalforsamlingene, herunder de saker som er påkrevd etter aksjeloven § 5-5 og selskapets vedtekter § 6.

- Protokoll for ordinær generalforsamling (avholdt 2019-2021)

Vår gjennomgang av protokollene for de ordinære generalforsamlingene 2018-2021 (avholdt juni 2019-juni 2021), viser at både møteleder og én annen person har blitt valgt innledningsvis til å undertegne protokoll. De valgte personene har også underskrevet protokollene. Det er fortegnelse over møtende, herunder aksjonær Ibestad kommune – representert ved Ibestad kommunestyre, samt styreleder og daglig leder i Ibestad Eiendom. Ingen andre er opplyst å ha møtt på de nevnte møtene. De protokollførte opplysningene er sammenfattet i tabell 6 som følger.

¹³ De ordinære generalforsamlinger som er avholdt i juni for undersøkelsesperioden, har i innkalling og protokoll gjennomgående referert til ordinær generalforsamling året før.

¹⁴ Alle de ordinære generalforsamlingene avholdt i 2019-2021 viser til ordinær generalforsamling for året før.

Tabell 6: Fortegnelse over møtende, og hvem som har signert protokoll for generalforsamlinger avholdt 2019-2021

Protokoll	Fortegnelse møtende	Signert møteleder	Signert andre
2021	Ja*	Ja	Ja (1)
2020	Ja *	Ja	Ja (1)
2019	Ja *	Ja	Ja (1)

* Oppgitt: Aksjonær Ibestad kommune, representert ved Ibestad kommunestyre

Revisors vurderinger

Det vises til aksjelovens §§ 5-1 og 5-2 som angir at det er gjennom generalforsamlingen aksjeeierne utøver den øverste myndighet i selskapet, og har rett til å møte, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Da kommunestyret ifølge vedtektene § 5 til Ibestad Eiendom AS også er generalforsamlingen i selskapet, har kommunestyret – som kollegial eierrepresentant – også deltatt på samtlige generalforsamlinger. Revisor bemerker at alle gjennomgåtte innkallinger og protokoller for ordinære generalforsamlinger avholdt i perioden 2019 til og med juni 2021, alle henviser til ordinær generalforsamling for året før.

Med bakgrunn i det ovenstående er revisors vurdering at kriteriet om at vedtektene bør angi bestemmelser om innkallingsfrist til generalforsamlingen, av hensyn til kommunens/eiernes behov for å ha tid til å behandle aktuelle saker, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingene med at § 6 i vedtektene har angitt krav om at innkallingen skal skje med minst 14 dagers varsel.

Revisor vurderer at kriteriet om at generalforsamlingen skal *innkalles* av styret i skriftlig form, være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes, skal inneholde opplysninger om tid og sted for møtet, og inneholde sakliste for de saker som skal behandles av generalforsamlingen, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at alle gjennomgåtte innkallinger til ordinære generalforsamlinger avholdt perioden 2019 til og med juni 2021, både er sendt innen 14 dagers fristen i vedtektenes § 6, og inneholder opplysninger om både tid og sted for møtet, samt hadde vedlagt sakliste.

Revisor vurderer at kriteriet om at ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår, **og** behandle og avgjøre saker om; 1) godkjenning av årsregnskapet og eventuell årsberetning, og 2) andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at generalforsamlingen er avholdt innen første halvår, og har opplyst i protokoller å ha behandlet de saksforhold som følger av både vedtekter og sentralt regler i aksjeloven.

Revisor vurderer at kriteriet om at møteleder skal sørge for at det føres *protokoll* for generalforsamlingen med fortegnelse over de møtende, og signert av møteleder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er til stede, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingene med at de gjennomgåtte protokollene alle inneholder de nevnte opplysninger. Revisor bemerker at nedtegnelsen over møtende fra aksjonær Ibestad kommune, kun har opplyst «representanter fra kommunestyret», men da generalforsamlingen er lagt i tilknytning til kommunestyremøte samme dag vil en fortegnelse over fremmøtte til sistnevnte møte være å finne. I sammenheng med dette bemerkes det også at kommestyret, som kollegialt organ, både er eierrepresentant og generalforsamling i Ibestad Eiendom AS.

3.1.9 Styrets sammensetning og kompetanse

Bruk av valgkomité ved valg av styrer i kommunalt eide selskaper bør fastsettes i vedtektene.

Jf. KS-anbefaling nr. 10

Eier bør gjennom selskapets eierorgan sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskapets formål og virksomhet. Habilitetsspørsmål bør vurderes ved valg av styremedlemmer.

Jf. KS-anbefaling nr. 9

Eierorganet skal etterstrebe balansert kjønnsrepresentasjon i styret. Kjønnbalansen skal sikres både blant de faste medlemmene til styret og blant varamedlemmene.

Jf. KS-anbefaling nr. 11, kommuneloven § 21-1 og aksjeloven § 20-6 første ledd nr. 2. og 5.

Eier bør anbefale styret jevnlig å vurdere egen kompetanse ut fra eiernes formål med selskapet. Styret bør etablere rutiner for å sikre nødvendig kompetanse.

Jf. KS-anbefaling nr. 12

Revisors funn

- Vedtektsfestet bruk av valgkomité

Det ble på generalforsamlingen i 2016 bestemt å vedtektsfeste bruk av valgkomité for innstilling til medlemmer til selskapets styre. Selskapets vedtekter hadde inntil dette ingen bestemmelser for bruk av valgkomité i slike tilfeller, og det var styret selv som da innstilte til medlemmer av styret.

Av vedtektenes § 5 tredje ledd fremgår det at; «*Generalforsamlingen velger valgkomité som skal ha tre medlemmer.*» Videre følger det av fjerde ledd at; «*Valgkomitéens leder og nestleder velges etter at valgkomitéens medlemmer er valgt.*» I dag består valgkomiteen for styret til Ibestad Eiendom av ordfører og to andre medlemmer av kommunestyret. Valgkomiteen er den samme for kommunens andre heleide aksjeselskap, ASVO Ibestad AS.

- Eiers sikring av styrekompetanse i forhold til selskapets formål og virksomhet

Fra ordfører er det opplyst at kommunestyret ikke hadde gjort vedtak med føringer for valg og sammensetning av styret i Ibestad Eiendom AS. Det ble imidlertid samtidig informert om at det var økt bevissthet i valgkomiteen om at det burde være økonomi- og eiendomskompetanse i styret. Av innkallingen til generalforsamlingen for 2020 (avholdt juni 2021) fremgår det at «*valgkomiteens innstilling har vært forelagt gruppelederne i kommunestyret til orientering/uttalelse.*», og at valgkomiteens forslag var enstemmig.

- Vurdering av habilitet ved valg av styremedlemmer

Ordfører oppgav at valgkomiteen, ved innstilling til styremedlemmer med eiendomskompetanse, var bevissthet om kandidatenes habilitet. Det ble opplyst at det var kandidater med solid bakgrunn innen feltet som ble utelukket av habilitetshensyn. Dette gjaldt blant annet personer som tidligere hadde vært ansatt i kommunen.

- Selskapets opplæring av styremedlemmer

I egenerklæring fra styret ble det angitt at flere av styrets medlemmer har god kompetanse i utgangspunktet. Styret opplyste samtidig at de også hadde oversendt bestilling om kompetanseheving til selskapets administrasjon.

- *Balansert kjønnsrepresentasjon*

Som det fremgår av tabell 2 i kapittel 1.2.2, er styrets sammensetning innenfor kravene om kjønnsbalanse i kommunelovens § 21-1 første ledd, jf. aksjelovens bestemmelser i § 20-6 første ledd nr. 2 som viser til at minst to av hvert kjønn skal være representert i styret dersom dette består av fire eller fem medlemmer. Det fremkommer av aksjeloven § 20-6 første ledd nr. 5 at samme krav til kjønnsbalanse gjelder ved valg av varamedlemmer. Ibestad Eiendom har fem styremedlemmer, der tre er menn og to er kvinner. Av de tre varamedlemmene er to menn og én er kvinne, noe som er i tråd med kravene i aksjeloven § 20-6 første ledd nr. 1 om at hvert kjønn i slike tilfeller skal være representert med minst ett medlem. For de årene vi har undersøkt, har generalforsamlingen i Ibestad Eiendom hvert år valgt tre varamedlemmer, der disse gjennomgående har bestått av to menn og én kvinne.

Ibestad Eiendom har ikke vedtektsfestet bestemmelser om kjønnsbalanse, men av siste paragraf (§ 10) fremgår det at «*Aksjelovens bestemmelser gjelder hvor ikke annet fremgår av disse vedtektene.*» Etter vedtektene § 5 fremgår det at «*Selskapets generalforsamling er Ibestad kommunestyre. [...] Generalforsamlingen velger **styre** som skal ha **5 medlemmer**. Styrets funksjonstid er to år, men medlemmenes tjenestetid skal ordnes slik at det hvert år foretas valg. Styrets leder og nestleder velges for ett år av gangen etter at styrets medlemmer er valgt. [...] Generalforsamlingen velger **valgkomite** som skal ha **3 medlemmer** [...] Generalforsamlingen velger **3 varamedlemmer** til styret med funksjonstid 1 år.*» (revisors uthevninger).

- *Styrets vurdering av egen kompetanse, og rutiner for å sikre nødvendig kompetanse*

Fra ordfører ble det opplyst at kommunen som eier ikke har gitt anbefalinger til styret om jevnlig vurdere egen kompetanse ut fra eiernes formål med selskapet. Styret har i egenerklæring ikke gitt direkte opplysninger som tilsier at de har etablert rutiner for egevaluering for å sikre nødvendig kompetanse i tråd med eiernes formål med selskapet. Fra styret ble det imidlertid vist til at de hadde oversendt bestilling om kompetanseheving til selskapets administrasjon.

Revisors vurderinger

Kommunelovens kapittel 21 om representasjon av begge kjønn i styret i aksjeselskaper, angir i § 21-1 at reglene i aksjelovens (asl.) § 20-6 om representasjon av begge kjønn i styret i statsaksjeselskaper, også gjelder aksjeselskaper der kommuner og fylkeskommuner eier minst 2/3 av aksjene. Ibestad kommune eier alle aksjene i Ibestad Eiendom AS, og er derfor pålagt å følge reglene i asl. § 20-6.

Med bakgrunn i det foregående er revisors vurderinger til de enkelte kriteriene som følger:

Revisor vurderer at kriteriet om at vedtektene bør fastsette bruk av valgkomité ved valg av styret i kommunalt eide selskaper, er **oppfylt**.

Revisor vurderer at kriteriet om at eier gjennom selskapets eierorgan bør sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskapets formål og virksomhet, er **oppfylt**. Revisor begrunner sin vurdering med at i tillegg til de to folkevalgte medlemmene av dagens styre, er det også tre eksterne styrerepresentanter - herunder kommunedirektør i Harstad kommune. Revisor bemerker at eier ikke har angitt formelle retningslinjer med krav til nødvendig kompetanse i styret, men samtidig lagt vekt på opplysninger fra ordfører om at manglende formelle rutiner for krav til kompetanse, må ses i sammenheng med at valgkomiteen etter hvert har fått økt bevissthet om å sikre både økonomisk og annen relevant kompetanse blant styrets medlemmer. Det er også vektlagt et stabilt styre med svært få utskiftninger.

Revisor har ut fra den informasjon som er forelagt og gjennomgått, **ikke** tilstrekkelig grunnlag for å gi noen sikker vurdering av kriteriet om habilitetsspørsmål er vurdert ved valg av styremedlemmer.

Revisor vurderer at kriteriet om at eierorganet skal etterstrebe balansert kjønnsbalanse i styret og blant varamedlemmene i styret, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at kriteriet er oppfylt i tråd med hovedregler i aksjelovens § 20-6 første ledd nr. 2 og nr. 5, jf. kommunelovens § 21-1, og i tråd med Ibestad kommunes uformelle retningslinjer på området.

Revisors vurderer at kriteriet om at eier bør anbefale styret jevnlig å vurdere egen kompetanse ut fra eiernes formål med selskapet, **og** at styret bør etablere rutiner for å sikre nødvendig kompetanse, **i liten grad er oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at eier ikke har gitt anbefalinger til styret om vurdering av egen kompetanse, og at rutiner for egevaluering for undersøkelsesperioden i liten grad synes å ha vært etablert av styret selv. Det bemerkes likevel at styret i egenerklæring har opplyst at det er bestilt denne type kompetanseheving for styret fra administrasjonen i selskapet.

3.1.10 *Bruk av numeriske vararepresentanter*

Det anbefales at det oppnevnes varamedlemmer til styret i selskaper. Ordningen med numeriske varamedlemmer bør benyttes for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret.

Jf. KS-anbefaling nr. 14

Revisors funn

Det fremkommer av selskapets vedtekter i § 5 at; «*Generalforsamlingen velger 3 varamedlemmer til styret med funksjonstid på 1 år.*» Informasjon fra Brønnøysundregisteret viser også at selskapet er registrert med tre varamedlemmer, to menn og én kvinne.

Det er i vedtektene ikke angitt bestemmelser for bruk av numeriske varamedlemmer. Ordfører kjente heller ikke til slike bestemmelser, men oppgav at praksis har vært tilnærmet slik at første vara har stilt ved fast styremedlems fravær. Av både protokoll for Ibestad Eiendoms generalforsamlinger avholdt i juni 2019, 2020 og 2021, og av styrets årsberetninger for samme periode, fremkommer det at de tre valgte varamedlemmene er nummerert som 1., 2., og 3. varamedlem. Av kunngjøringer i Brønnøysundregisteret fremgår det at dagens styreleder ble valgt inn som varamedlem i 2006, og valgt som leder i styret i 2008 – og har siden da vært gjenvalgt som styrets leder.

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i de foranstående fakta er revisors vurdering at kriteriet om at det bør oppnevnes varamedlemmer, og at disse er numeriske for å sikre kontinuitet og kompetanse til styret i Ibestad Eiendom, er **oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at § 5 i vedtektene angir at generalforsamlingen skal velge tre varamedlemmer til styret, med funksjonstid på ett år. Selv om det ikke fremgår av vedtektene at det skal være numeriske varamedlemmer, så vektlegges opplysninger gitt av ordfører om at praksis i betydelig grad har vært tilnærmet lik numerisk opptreden fra varamedlemmer ved frafall fra fasta styremedlemmer. Det legges avgjørende vekt på at protokoller for selskapets generalforsamlinger avholdt 2019-2021 – og styrets årsberetninger for samme periode – alle angir de tre varamedlemmene med nummer fra 1 til 3.

3.1.11 Prinsipiell avklaring av godtgjøring for styreverv

Eier bør foreta en prinsipiell avklaring av godtgjøring for styreverv.

Jf. KS-anbefaling nr. 16

Revisors funn

Ifølge Ibestad kommunes ordfører foreligger det ikke et formelt kommunestyrevedtak med prinsipiell avklaring for godtgjørelse til styret. Imidlertid er det avklart i generalforsamlingen (som samtidig utgjør kommunestyret) at det skal være samme godtgjørelse for styrene i begge kommunens heleide aksjeselskaper, med en årlig regulering i forhold til konsumprisindeks (KPI). Revisor er ikke forelagt opplysninger som tilsier at tilsvarende avklaringer er gjort for andre selskaper som kommunen har mindre eierandeler i.

Revisors vurderinger

I KS anbefaling nr. 16 om prinsipiell avklaring av godtgjørelse for styreverv, er det utdypet at kommuner og fylkeskommuner; «i forbindelse med utarbeidelse av eierskapsmelding bør ha en prinsipiell diskusjon om godtgjøring av styreverv. Denne bør danne grunnlag for eierorganets fastsetting av styrehonorar.»

Med bakgrunn i det foregående er revisors vurdering at kriteriet om at Ibestad kommune som eier bør foreta en prinsipiell avklaring av godtgjøring til styrets medlemmer, **i stor grad er oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at det ifølge opplysninger fra ordfører foreligger en avklaring for fastsetting av styregodtgjørelser for kommunens to heleide selskaper – herunder Ibestad Eiendom AS, men at det samme ikke synes være gjort for andre selskaper kommunen har eierinteresser i. Revisor bemerker også at KS anbefaler en prinsipiell avklaring av styregodtgjørelser i forbindelse med utarbeidelse av eierskapsmelding, men at Ibestad kommune enda ikke har fått utarbeidet en slik eierskapsmelding.

3.2 Styret

3.2.1 Rutiner for vurdering av mulige habilitetskonflikter

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

Jf. KS-anbefaling nr. 15

Revisors funn

Styret har i egenerklæring ikke opplyst at de har andre rutiner for å håndtere mulige habilitetskonflikter enn at de følger vedtatte etiske retningslinjer for Ibestad Eiendom AS. Det fremgår av de nevnte etiske retningslinjene blant annet at; «*Det skal være konkurranse om større leveranser i.h.h.t. loven om offentlige anskaffelser, og tilbydere skal behandles likt.*», og at innkjøpsvirksomheten skal preges av høy etisk standard (pkt. 3.2 om innkjøp). Det er i pkt. 3.3.4 angitt at medarbeiderne; «*skal til enhver tid handle med integritet, og unngå interessekonflikter [...]*».

Som det fremkommer av kapittel 3.2.2 er det mangelfulle rutiner for registrering av styreverv i KS-styrevervregister.

Verken ordfører eller kommunedirektør i Ibestad kommune sitter i selskapets styre.

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i de foranstående fakta er revisors vurdering at kriteriet om at styrene bør etablere faste rutiner for å håndtere mulige habilitetskonflikter, **og** at ordfører og kommunedirektør ikke bør sitte i styret i Ibestad Eiendom AS, er **til dels oppfylt**. Revisor begrunner sin vurdering med at det ikke finnes noe skriftliggjort som omhandler eventuelle habilitetskonflikter. Vi har ikke opplysninger om at eventuelle habilitetskonflikter har oppstått i styret, og i så fall informasjon om håndteringen. Ordfører og kommunedirektør sitter ikke i styret. Manglende sikre opplysninger om at det er faste rutiner for håndtering av mulige habilitetskonflikter innebærer at vår samlede vurdering er at KS-anbefaling nr. 15 ikke fullt ut er oppfylt.

3.2.2 Registrering av styreverv

Alle som påtar seg styreverv og som sitter i ledelsen for kommunale foretak og selskaper bør registreres i KS sitt styrevervregister.

Jf. KS-anbefaling nr. 17

Revisors funn

I egenerklæring fra styret i Ibestad Eiendom AS er det opplyst at tre av fem faste styremedlemmer er registrert i KS Styrevervregister. Dette bekreftes av revisors gjennomgang av nevnte styrevervregister. Gjennomgangen viste også at Ibestad Eiendom AS ikke var oppført under virksomheter som er registrert her, og at daglig leder samt to av tre varamedlemmer til styret heller ikke var registrert i registeret, jf. tabellen under. For daglig leder kan det være at han ikke innehar styreverv, uten at dette er undersøkt.

Tabell 7: Registrerte i KS styrevervregister blant styret og daglig leder i Ibestad Eiendom AS

Styremedlemmer og daglig leder		Reg. i KS styrevervregister
Styrets leder	Jim Kristiansen (f. 1970)	Ja
Nestleder	Are Johan Coucheron (f. 1957)	Nei
	Hugo Thode Hansen (f. 1972)	Ja
	Ella Irons (f. 1971)	Ja
	Elin Nordhaug Dragland (f. 1991)	Nei
Varamedlemmer	Bjørnar Harry Johansen (f. 1954)	Nei
	Åse Marie Valen Olsen (f. 1969)	Nei
	Knut Vollen (f. 1970)	Ja
Daglig leder	Ola Horsberg (f. 1961)	Nei

Revisors vurderinger

To av fem styremedlemmer (40 %), og to av tre varamedlemmer (66,7 %) – samt daglig leder er ikke registrert i KS styrevervregister, noe som bryter med KS-anbefalingen.

Med bakgrunn i de foregående er revisors vurdering at kriteriet om at alle som påtar seg styreverv og som sitter i ledelsen for Ibestad Eiendom AS bør registreres i KS styrevervregister, **ikke er oppfylt**.

3.2.3 Godtgjørelse til styrets medlemmer og revisor, lønn daglig leder

Godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen.

Jf. aksjeloven § 6-10

Revisors funn

- Generalforsamlingens fastsettelse av godtgjøring for styreverv og revisor

Protokoller fra de ordinære generalforsamlingene avholdt juni 2019 til og med juni 2021, viser at forslag til godtgjørelse til styret for kommende periode og godtgjørelse til revisor alle ble enstemmig vedtatt. Styrehonorarene ble vedtatt regulert med bakgrunn i KPI.¹⁵

I protokoll for generalforsamlingen avholdt juni 2021 er det angitt eksplisitt beløp for godtgjørelse for henholdsvis ordinær revisjon og for rådgivning og attestasjoner for revisjonstjenester ytt i 2020. Protokollene for de generalforsamlingene som ble avholdt i 2020 og 2019 viste bare til enstemmig godkjenning av «honorar i henhold til årsmeldingen». Årsmeldingene det vises til er lagt med innkallingene til generalforsamlingen, og her betegnet som «årsberetning», og vår gjennomgang av disse viser at det er oppgitt beløp for både ordinær revisjon og for rådgivning og attestasjon.

De beløp som er godtgjort til styrets medlemmer og revisor fremkommer av tabell 8 nedenfor.

- Opplysninger om godtgjørelse og lønn i årsregnskapet og generalforsamlingsprotokoller

Tabellen nedenfor angir godtgjørelse til styret, lønn for daglig leder og revisjonsgodtgjørelser som fremkommer av noter til Ibestad Eiendoms årsregnskaper for 2018-2020, protokoller fra de ordinære generalforsamlingene avholdt 2019-2021, og fra årsberetninger vedlagt innkallingene til de nevnte generalforsamlingene. Det er også oppgitt antall årsverk i selskapet.

¹⁵ KPI er forkortelse av konsumprisindeksen, som utarbeides årlig av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Tabell 8: Styrehonorar, revisjonsgodtgjørelse og lønn daglig leder – Ibestad Eiendom AS (2018-2020)

	2020	2019	2018
Styret (totalt)	67 955	67 390	69 975
Styreleder pr år	31 940	31 100	30 850
Nestleder styret pr år	10 496	10 220	10 135
Styrehonorar pr møte	1 474	1 435	1 420
Lønn daglig leder ¹⁶	583 544	576 429	573 768
Revisjon (ordinær)	31 063	31 250	26 475
Annen revisjonsbistand ¹⁷	4 875	11 250	5 400
Ant. årsverk	1,5	1,5	1,5

Styret opplyste i egenerklæring at de enkelte medlemmene av styret har møtegodtgjørelser og reisegodtgjørelser, mens styreleder og nestleder i tillegg mottar faste godtgjørelser. Faste godtgjørelser og møtegodtgjørelser fastsettes av generalforsamlingen (kommunestyret). Styret oppgav også at rådgivning og attestasjon fra revisor gjaldt godkjenning av merverdiavgiftkompensasjon og annen relevant rådgivning.

Revisors vurderinger

Revisors vurderer videre at kriteriet om at godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer fastsettes av generalforsamlingen, er **oppfylt**. Revisor bemerker imidlertid at det ikke fremkommer opplysninger om godtgjørelse til varamedlemmer, men at det er angitt godtgjørelse per styremøte som også vil gjelde for varamedlemmer som deltar i disse møtene.

3.2.4 Etske retningslinjer for selskapsdriften

Kommunens selskaper bør ha en aktiv og bevisst holdning til etiske spørsmål. Selskapet kan utarbeide, benytte og jevnlig revidere etiske retningslinjer for selskapsdriften.

Jf. KS-anbefaling nr. 19

Revisors funn

På Ibestad kommunes egen internettside er det tilgang til dokumentet «*Etske retningslinjer for Ibestad Eiendom AS, org.nr. 971190442.*» Selve dokumentet inneholder ikke angivelse av tidspunktet for utarbeidelse eller vedtakelse av det. På kommunens hjemmeside er det imidlertid oppgitt at retningslinjene er vedtatt av styret i selskapet, i vedtak 33/13 fra 04.12.2013.

Gjennomgang av de etiske retningslinjene for selskapet viser at det er seks overskrifter med tilhørende underpunkter. Overskrift nr. 1 angir hensikt og mål (fire underpunkter), nr. 2 for hvem de etiske retningslinjene gjelder (tre underpunkter), nr. 3 innhold (med fem underoverskrifter med tilhørende underpunkter), nr. 4 klager og uttrykk for bekymring (to underpunkter), nr. 5 reaksjoner ved brudd på etiske retningslinjer og gjeldende lover (tre underpunkter) og til sist nr. 6 implementering (tre underpunkter). For overskrift nr. 3 om innhold, omhandler de fem underoverskriftene henholdsvis kundene, innkjøp, medarbeiderne, forretningsetikk og rapportering.

¹⁶ Til note 1 i årsregnskapet for 2020 er det opplyst at; «*Daglig leder har ei ytelsesbasert pensjonsordning, tilsvarende kommunalt ansatte i Ibestad kommune har. Det er ikke foretatt noen aktuarberegning, kostnadene kostnadsføres løpende da ordningen er forsikret gjennom KLP.*»

¹⁷ Annen revisjonsbistand er opplyst å innbefatte rådgivning og attestasjon relatert bla. til merverdikompensasjon

Fra ordfører er det opplyst at det i forbindelse med behandling av etiske retningslinjer gjeldende for Ibestad kommune i kommunestyrets møte 03.05.2018, ble disse vedtatt gjeldende for både kommunens ansatte, politikere og kommunalt eide selskaper. Det fremkommer av ordlyden i kommunens etiske retningslinjer pkt. 1, siste avsnitt, at disse «*gjelder for alle ansatte og folkevalgte i Ibestad kommune, samt kommunale foretak.*» Aksjeselskaper og interkommunale selskaper er ikke nevnt.

I «Strategidokument – forslag til eiermøte»¹⁸ fra 02. februar 2016, er ett av styrets uttrykte ønsker i forslag til strategi for perioden 2016-2020 at; «*Ibestad Eiendom skal ha et godt omdømme og at virksomheten skal ha en høy etisk standard.*»

Revisors vurderinger

Med bakgrunn i det foregående er revisors vurdering at kriteriet om at Ibestad Eiendom AS bør ha en bevist holdning til etiske spørsmål, **i stor grad er oppfylt**. Revisor begrunner vurderingen med at det er utarbeidet etiske retningslinjer for Ibestad Eiendom AS, og at dette er tillagt betydelig vekt. Foreliggende opplysninger tilsier at de etiske retningslinjene ikke har blitt revidert siden de ble vedtatt i 2013. KS skriver i sin anbefaling at for å legge til rette for at styret har et aktivt forhold til retningslinjene bør de diskuteres og eventuelt revideres årlig. Av «Strategidokument – forslag til eiermøte» er det i forslag til strategi for perioden 2016-2020 angitt ønske om høy etisk standard i virksomheten. Revisor har ikke vurdert kvalitet og hensiktsmessighet i de retningslinjene som fremgår av dokumentet.

3.2.5 Styrets forvaltnings- og tilsynsansvar

Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

Styret skal føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet for øvrig.

Jf. aksjeloven § 6-12 (3) og § 6-13 (1)

Revisors funn

Revisor har gjennomgått *styrets årsberetninger* i årsmeldingene for 2018-2020, samt *innkallinger* og *referat* (protokoller)¹⁹ fra styremøter avholdt perioden fra og med 2018 og til og med 2020. Både innkallinger og referat har inneholdt sakliste med saksnummer og saksbetegnelse, og sistnevnte også vist til hvilke vedtak som ble fattet. Vi har sett på hvilke saker som har vært oppe på de enkelte møtene. Møtefrekvens de enkelte år kan være indikasjon på utfordringer som har nødvendiggjort økt forvaltnings- og tilsynsansvar fra styrets side. Styret har vært fulltallig på fire av møtene. Daglig leder har deltatt og gitt orienteringer på hvert av de gjennomgåtte styremøtene.

Av styrets *årsberetninger* – i årsmeldingene for perioden 2018 – 2020 har vi funnet følgende oversikt over antall avholdte styremøter, og hvilke saker som har vært på fast på sakskartet i hvert styremøte:

¹⁸ Nærmere redegjort for strategidokumentet i kapittel 3.2.5.

¹⁹ Vår gjennomgang har vært basert på felles dokument for innkallinger til - og referat fra – de enkelte avholdte styremøtene. Referatbegrepet må derfor forstås som protokoll for disse møtene.

- 2020: avholdt 5 styremøter og behandlet 33 saker
 - Faste saker: regnskap, lånerenter og orienteringer om selskapets drift
- 2019: avholdt 5 styremøter og behandlet 33 saker
 - Faste saker: regnskap og lånerenter
- 2018: avholdt 4 styremøter og behandlet 30 saker
 - Faste saker: regnskap og lånerenter

I alle de tre nevnte årsberetningene er det under egen overskrift redegjort for henholdsvis; i) virksomheten, ii) drift/aktivitet, iii) miljø og personale, iv) lønn og honorarer, v) økonomi og vi) mål.

I tillegg til de saksforhold som er nevnt foran, fremkommer det av innkallinger og referat fra *styremøtene* avholdt fra og med 2018 til og med 2020, at styret også behandlet saker om; godkjenning av innkalling, referat fra forrige styremøte, budsjett, låneportefølje, lønn til daglig leder, kjøp/salg av bygg, enkeltprosjekter, fibertilknytning, forberedelse til generalforsamling, forslag til avtale med Ibestad sykehjem, leietakerforhold med mere. Eventuelt/spørsmål fra styret har vært siste punkt på styrets agenda i samtlige møter. Styret har gjennomgående gjort enstemmige vedtak i de saker som har vært behandlet. Styremøtet 2/2019, avholdt 10.04.2019, måtte utsettes med bakgrunn i at bare to av styrets medlemmer møtte og at styret dermed ikke var beslutningsdyktig.²⁰

Daglig leder har i alle de nevnte styremøtene gjennomgående gitt *orienteringer* til styret. Det ble i første styremøte 2020, 11. mars i sak 06/20, gjort enstemmig vedtak om at daglig leders orientering om «*økonomi -fremtidsutsikter*» skulle være fast sak på agendaen til fremtidige styremøter. Utover dette har daglig leder blant annet orientert om; utleiegrad/ledige leiligheter, feil og mangler ved bygg, investerings/boligprosjekter, restanser, eiermøter, boligsamarbeid med næringslivet, vaktmester, tilstandsrapport bygningsmasse, årsregnskap, og forsikringer/forsikringsavtaler.

Samtlige referater (protokoller) fra styrets møter har gitt oversikt over deltakere i møtet, hvem som ikke møtte, og underskrevet av deltakere fra styret.

Av fremlagt «*Strategidokument – forslag til eiermøte*», datert 10.02.2016, har styret fremlagt forslag til strategi for perioden 2016-2020, der styret uttrykker følgende ønsker for Ibestad Eiendom AS:

- Skal være et aktivt redskap for å sikre et variert tilbud av attraktive og tidsriktige leiligheter og næringslokaler i utleiemarkedet. Selskapets eiendomsmasse skal forvaltes på beste måte.
- Skal ha et godt omdømme og at virksomheten i selskapet skal ha høy etisk standard.
- Skal ha et godt tverretattlig samarbeid med Ibestad kommune, slik at selskapet til enhver tid er i best mulig stand til å imøtekomme nåværende og fremtidige behov for leiligheter og næringslokaler i utleiemarkedet.

I strategidokumentet har styret også angitt vurderinger om behov for vedlikehold og oppgradering av deler av boligmassen, samt nye leilighetsbygg. Det er også bedt om at kommunen prioriterer boligpolitisk plan, begrunnet i at en slik plan både kunne bli påkrevd for så søke maksimale investeringstilskudd fra Husbanken, og kunne være retningsgivende for selskapets strategi for boligutvikling. Det er videre vist til at eventuell manglende finansiering til nybygg eller erverv av nye enheter vil måtte finansieres med låneopptak. Det er også vist til revisjonsrapport fra 2014 som

²⁰ Revisor anser manglende oppmøte hadde sammenheng med korona-nedstengningen. (ikke oppgitt grunn i det korte referatet)

angir at selskapets økonomi må styrkes for å unngå likviditetsproblemer, og at dette er utfordrende dersom det må søkes finansiering fra private finansieringsinstitusjoner. Deretter har styret satt opp fire alternativer for å kunne styrke selskapets likviditet, herunder angitt fordeler og ulemper for hvert enkelt alternativ.

Fra daglig leder ble det i oppstartsmøte til denne eierskapskontrollen opplyst at for å øke selskapets likviditet, ble aksjekapital i 2017 økt fra 300 000 til 1 000 000 kroner. Selskapets arbeidskapital ble også økt for å imøtegå risiko for renteøkninger, og av hensyn til eiernes ønske om redusert husleie de første årene for innflyttere og andre med slikt behov.

I *egenerklæring fra styret* fremkommer det at det verken er utarbeidet instruks for styret eller for selskapets administrasjon. Styret oppgir å forholde seg til vedtekter, etiske retningslinjer for selskapet (vedtatt av styret), stiftelsesdokument og tilbakemeldinger i Eiermøter og generalforsamlinger. Det foreligger imidlertid ikke rutiner for håndtering av varsler og konflikthåndtering, men det er samtidig ikke kjennskap til at det er begått irregulære forhold i selskapet. Oppfølgingen av daglig leder ble angitt å skje ved at styreleder jevnlig hadde samtaler med daglig leder om selskapets drift, samt at daglig leder møtte og redegjorde for selskapets drift i styremøtene.

Av *egenerklæring fra daglig leder* fremgår det at styret ikke har utarbeidet egen instruks for daglig leder. Det ble videre vist til at styrets leder følger opp vedtak, og jevnlig informeres av daglig leder om progresjon og generell drift. Herunder er det også blitt jevnlig informert om utviklingen i arbeidet med å finne alternativer for bortfall av inntekter i forbindelse med nedleggelse av bofellesskap for enslige mindreårige flyktningbarn. I *oppstartsmøte* med daglig leder ble det også opplyst at selskapet ikke hadde egen strategiplan, men at de «jobbet etter vedtektene.»

I *Teamsmøte med ordfører* ble det opplyst at valgkomiteen fikk tilbakemeldinger fra styreleder om hvordan styret fungerte. Han mente også at selskapet kunne vært bedre til å komme med innspill på hvordan løse boligpolitiske forhold, og som sentralt boligpolitisk instrument burde de vært mer aktive på dette området. Samtidig påpekte ordfører at selskapet har vært god på driftssiden. Ordfører sa også at det ikke var utarbeidet egen styreinstruks fra kommunen som eier.

Revisors vurderinger

Revisor bemerker at vurderingene har tatt utgangspunkt i saker som er protokollført behandlet av styret, eller som er gitt opplysninger om i styrets årsberetninger fremsatt i de gjennomgåtte årsmeldingene for perioden 2018 til og med 2020. Det er også sett hen til beskrivelser av økonomiske forhold som er nærmere omtalt i rapportens kapittel 3.4, kapittel 3.3 om fullmakter og andre avtalemessige og juridiske forhold, samt til forhold som er presentert under kapittel 3.2 om styret. Uttalelser fra selskapets revisor om at selskapet har sunn og god økonomi, og at det ikke har vært forhold av en art som har fordret nummererte brev, er også tatt i betraktning, jf. kapittel 3.3.2. I vurderingene er det også hensyntatt de forhold som er omtalt i kapittel 3.1.8 om generalforsamling og kapittel 3.1.9 om styrets sammensetning og kompetanse, der kriteriene som er vurdert er oppfylt (5) eller i stor grad oppfylt (1). At styrets medlemmer og varamedlemmer uten unntak har blitt gjenvalgt i perioden er også vektlagt i vurderingen. Revisor har ikke gjort undersøkelser av enkeltsaker knyttet til drift eller som omhandler forvaltningen og tilsyn av selskapet. For styrets tilsynsansvar bemerkes det at vi også her har sett hen til enkelte vurderinger gjort i foranstående kapitler.

Våre vurderinger av kriteriene om styrets forvaltnings- og tilsynsansvar er basert på en samlet vurdering av alle de forannevnte forhold.

Med bakgrunn i det foregående er revisors vurdering at kriteriet om at styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, er **oppfylt**.

Videre er revisor vurdering at også kriteriet om at styret skal føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet for øvrig, er **oppfylt**.

3.3 Avtalemessige og juridiske forhold. Daglig leders fullmakter

3.3.1 Forsikringer

I egenerklæring fra daglig leder ble det opplyst at selskapet hadde huseierforsikringer (bygning og driftstap), ansvarsforsikring (ansvar og kriminalitet), gruppelivsforsikring, personalforsikring og motorvognforsikring.

På forespørsel i egenerklæringsskjema ble det av styret ikke gitt tilbakemelding på hvordan virksomheten er forsikret. Det ble imidlertid oppgitt at det ikke var etablert styrevervforsikring.

Av årsregnskapet for Ibestad Eiendom for 2020 fremkommer det av note 1 (lønnskostnader), at daglig leder har en ytelsesbasert pensjonsordning som er forsikret gjennom KLP.

3.3.2 Revisor

På forespørsel har Ibestad Eiendoms utførende regnskapsrevisor gitt tilbakemelding på at Revigo Harstad AS har vært selskapets revisor i en årrekke. Det har i løpet av denne perioden ikke vært avdekket forhold av en slik art at disse er blitt rapportert til selskapet som nummererte brev.

Det ble også opplyst at det er ytt bistand utover ordinær revisjon, men at omfanget har vært lavt og sporadisk og strukket seg over år som selskapets revisor. Av forhold som er gitt rådgivning om er følgende nevnt:

- Momskompensasjon
- Likviditet
- Egenkapital

Det ble også vist til at revisor anser at selskapet har en sunn og god økonomi.

3.3.3 Juridiske og avtalemessige forhold

Daglig leder opplyste i *egenerklæring* at selskapet verken hadde tvister for domstolene, pågående konflikter med samarbeidspartnere eller ansatte, og at det heller ikke var mottatt pålegg eller andre plikter fra offentlige ansatte. Det forelå heller ikke uoppgjorte skatte- eller merverdiavgiftskrav. Selskapet har imidlertid forpliktelser overfor Ibestad kommune knyttet til Husbanken i forbindelse med tilskudd til utleieboliger. Heftelser i fast eiendom ble angitt å være knyttet til samme tilskudd fra Husbanken, og ett par boliger angående Husbankens grunnlån. Selskapet er også omfattet av anskaffelsesregelverket, og det ble opplyst at selskapets anskaffelser innbefattet boliger, leiligheter, firmabil og annet relevant utstyr for drift. Forpliktende låneavtaler ble oppgitt å være til Husbanken (ca. kr 4.7 mill.) og Kommunalbanken (ca. 27,3 mill.), mens KLP-lån var oppgjort i 2020. Daglig leder informerte også om at selskapet i forbindelse med større byggeprosjekter benyttet seg av byggeledere/prosjektledere som ikke var egne ansatte. Det var ingen uavklarte ansettelsesforhold,

og selskapet har over flere år bare hatt 1,5 årsverk fordelt på to stillinger. Daglig leder anga også at det normalt ikke var midlertidig ansatte på kontrakt.

I *egenerklæring fra styret* ble det opplyst at selskapet både følger reglene om offentlige anskaffelser, og reglene i offentlighetsloven. Bestemmelser for helse, miljø og sikkerhet overholdes også. Det ble imidlertid opplyst at selskapet ikke har utarbeidet rutiner for håndtering av varsler og konflikthåndtering. Med hensyn til håndtering av mulige habilitetskonflikter, ble det fra styret vist til at vedtatte etiske retningslinjer følges. Styret var ikke kjent med at det var begått irregulære eller straffbare forhold relatert til driften.

Som enkeltstående representant for kommunestyret som kollegial eierrepresentant for Ibestad kommune, ble det i møte med ordfører opplyst at kommunen har ett betydelig garantiansvar for lån opptatt av selskapet. Av Ibestad kommunens årsregnskap for 2020 (note 1.3) fremgår det at kommunens samlede garantiansvar overfor Ibestad Eiendom AS ved utgangen av 2020 var på kr 27 733 746. Dette er nærmere redegjort for i kapittel 3.4.2.

3.3.4 Fullmakter

- *Signaturfullmakt*²¹

Av opplysninger om selskapet fra Enhetsregisteret, hentet fra Brønnøysundregistrene 02.09.2021, har daglig leder alene signaturrett i selskapet.

- *Daglig leders fullmakter*

Fra Enhetsregisteret er det også opplyst at daglig leder også har prokura-fullmakt.²² Det er i tillegg angitt i vedtektenes § 8 til Ibestad Eiendom AS, at «*Styret tegner selskapets firma og meddeler prokura.*» I tillegg har styret i egenerklæring vist til at styret vedtar kjøp og salg av fast eiendom, og godkjenner større enkeltkostnader og bruk av midler utover budsjett.

²¹ *Signaturfullmakt* angir en ubegrenset rett til å tegne selskapets firma («signatur»), fullmakt til å representere selskapet utad. (Kilde: <https://snl.no/signaturfullmakt>)

²² *Prokura*, en vid fullmakt i handelsforhold. Har en næringsdrivende gitt noen prokura, er denne bemyndiget til å handle på fullmaktsgiverens vegne i alt som hører til driften, og til å tegne firmaet. Vedkommende kan dog ikke selge eller pantsette fast eiendom, skip eller fly uten særlig fullmakt. (Kilde: <https://snl.no/prokura>)

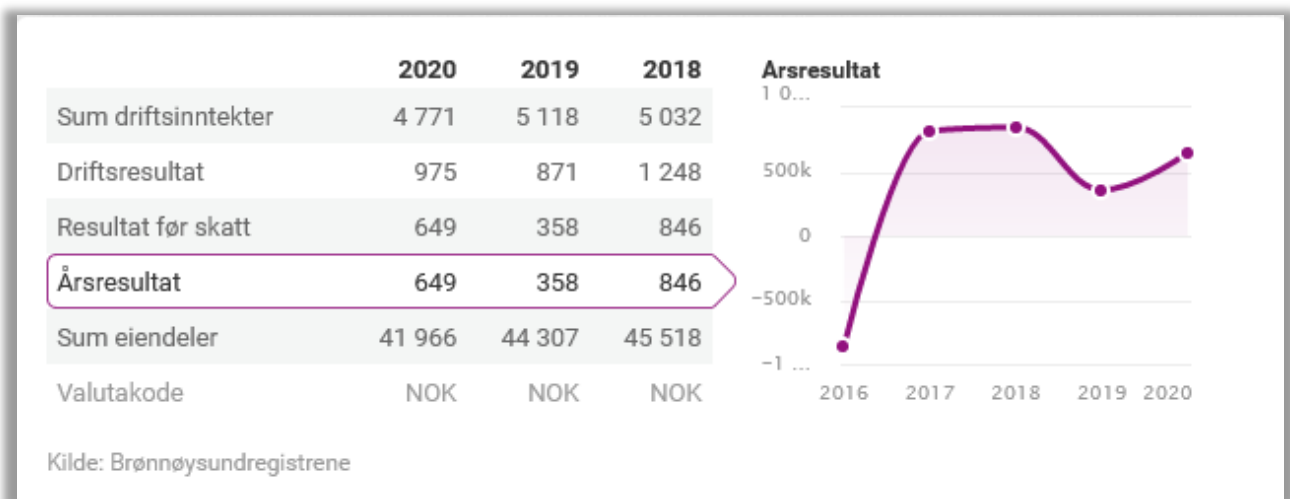
3.4 Økonomiske forhold og fremtidsutsikter

3.4.1 Økonomiske nøkkeltall for Ibestad Eiendom AS

I tillegg til de økonomiske nøkkeltall som ble presentert innledningsvis i siste tabell i kapittel 1.2.2, gir vi i neste to figurer og neste tabell andre sentrale økonomiske nøkkeltall²³ for Ibestad Eiendom AS, for henholdsvis perioden 2016-2020 og 2019-2020. I tillegg til *likviditetsgrad* (likviditetsgrad 1), *lønnsomhet* (totalkapitalrentabilitet i %) og *soliditet* (egenkapitalandel i %) – som er angitt i figur 2 – så fremkommer det av figur 1 og tabell 9 også andre sentrale økonomiske forholdstall. Begrepene likviditetsgrad, lønnsomhet og soliditet er nærmere redegjort for i vedlegg 1 til rapporten.

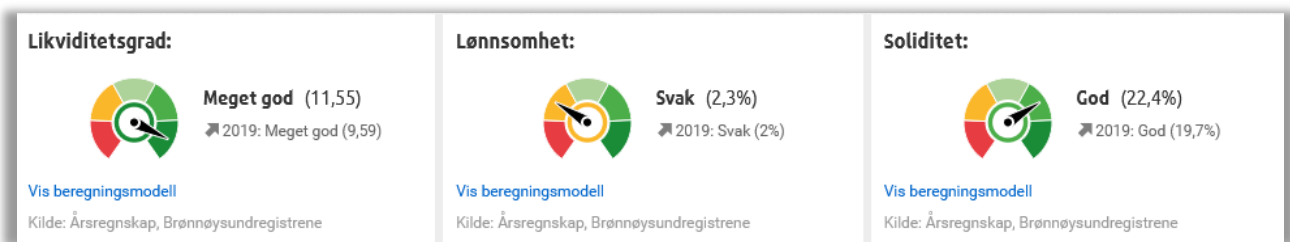
Som det fremgår av figur 1, har senere års regnskapstall vist relativt stabile driftsinntekter på rundt kr 5 mill. for perioden 2018-2020. Årsresultatet har, med unntak av et mindre underskudd for 2016, vært positivt i perioden 2016-2020.

Figur 1: Regnskapstall Ibestad Eiendom AS (2018-2020) - utvikling i årsresultat (2016-2020)



(Kilde: Proff.no)

Figur 2: Likviditetsgrad, lønnsomhet og soliditet – Ibestad Eiendom AS (2019-2020)



(Kilde: Proff.no)²⁴

²³ Figurer og tabell med økonomiske nøkkeltall for Ibestad Eiendom AS i kap. 3.4.1 er hentet 02.09.2021 fra www.proff.no som igjen viser til Brønnøysundregistrene som kilde for sine tall.

²⁴ Ned 02.09.2021 fra: <https://www.proff.no/nokkeltall/ibestad-eiendom-as/hamnvik/eiendomshandel-og-utleie/IG27ZCA10MV/>

Tabell 9: Økonomiske nøkkeltall Ibestad Eiendom AS (2016-2020)

Beløp i hele 1000

	2020	2019	2018	2017	2016	
Totalrentabilitet i %	2,3	2	2,8	2,7	-0,7	
Resultat av driften i %	20,4	17	24,8	25,2	-6,8	
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i %	7,2	4,2	10,6	11,5	-17	
Likviditetsgrad	11,55	9,59	8,49	6,58	2,23	
Egenkapitalandel i %	22,4	19,7	18,4	16,3	14	
Gjeldsgrad	3,5	4,1	4,4	5,1	6,2	

Kilde: Årsregnskap, Brønnøysundregistrene

(Kilde: Proff.no)

3.4.2 Økonomiske anliggender mellom Ibestad Eiendom AS og Ibestad kommune

Av Ibestad Eiendom AS seneste årsregnskap for 2020 fremkommer det av noteopplysninger (note 6) om «øvrige langsiktige gjeld» følgende opplysninger:

Utklipp 1: Note 6 til Årsregnskap regnskapsåret 2020 – Ibestad Eiendom AS

Note 6 - Øvrige langsiktige gjeld

	2020	2019	2018	2017	2016
KLP kreditt	0	1 841 424	2 033 260	2 225 096	2 416 932
Husbanken	4 747 974	5 057 086	5 363 526	5 665 469	5 962 966
Kommunalbanken	27 328 801	28 334 841	29 359 544	30 405 349	27 143 969
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	32 076 775	35 233 351	36 756 330	38 295 914	35 523 867
Øvrige langsiktige gjeld					
Ibestad Kommune	0	0	0	0	4 200 000
Tilbakeholdt beløp, prosjekter	0	0	0	0	130 000
Pantstilte eiendeler					
Bygning	36 111 000	41 015 000	42 239 000	43 463 000	44 695 000
Driftsløsøre	58 000	69 000	34 000	45 000	3 000
Fordring	252 923	198 147	207 229	475 935	379 203
Sum	36 421 923	41 282 147	42 480 229	43 983 935	45 077 203
Restgjeld etter år 5 år	17 980 193	27 921 455	29 121 308	30 905 584	28 910 807

Som vi ser av noteopplysningen har selskapet betydelige låneforpliktelser og pantstillelser. Det foreligger ingen låneforpliktelser overfor eier Ibestad kommune ved utgangen av 2020. Det er imidlertid opplyst fra ordfører at det foreligger et betydelig *garantiansvar* fra kommunen for selskapets låneforpliktelser. Kommunens samlede garantiansvar overfor selskapet var ved utgangen av 2020 på kr 27 733 746, og fremgår av note 1.3 i Ibestad kommunes årsregnskap for 2020 som vi har gjengitt i utklipp 2 under.

Utklipp 2: Ibestad kommunes garantiansvar overfor Ibestad Eiendom AS (pr 31.12.2020)

Note 1.3 Kommunens garantiansvar (F § 5 nr 3)

Gitt overfor - navn	Adresse	Beløp pr 31.12.20	Beløp pr 31.12.19	Utløper dato
ASVO IBESTAD AS (KK)	HAMNVIK	kr 350 000	kr 500 000	01.07.2024
IBESTAD EIENDOM AS (HB)	HAMNVIK	kr 404 945	kr 562 413	01.04.2023
IBESTAD EIENDOM AS (KB)	HAMNVIK	kr 16 643 918	kr 17 288 629	23.05.2041
IBESTAD EIENDOM AS (KK)	HAMNVIK	kr -	kr 415 500	innfridd
IBESTAD EIENDOM AS (KB)	HAMNVIK	kr 1 200 000	kr 1 280 000	26.07.2035
IBESTAD EIENDOM AS (KB)	HAMNVIK	kr 5 671 703	kr 5 842 512	28.04.2045
IBESTAD EIENDOM AS (KB)	HAMNVIK	kr 3 813 180	kr 3 923 700	19.01.2055
IBESTAD EIENDOM AS (KK)	HAMNVIK	kr -	kr 1 425 924	innfridd
Å og ÅNSTAD VANNVERK	ÅNSTAD	kr 816 000	kr 864 000	15.10.2037
HÅLOGALAND RESSURSSKAP		kr -	kr 15 342	innfridd
HÅLOGALAND RESSURSSKAP		kr 85 981	kr 120 374	25.02.2023
HÅLOGALAND RESSURSSKAP		kr 6 644 278	kr -	ukjent
Sum garantiansvar		kr 35 630 005	kr 32 238 394	

Innbefatter alle garantier kommunen har gitt, inkl. garantier gitt for øvrige regnskapsenheter i kommunen som kommunale foretak og interkommunale samarbeid. Garantier gitt overfor ansatte, sosialklienter etc. skal også opplyses.

(Kilde: Ibestad kommune, årsregnskap 2020)

Som det fremgår av note-utklippet er garantiansvaret fordelt på syv ulike låneforhold fra tre ulike kredittinstitusjoner,²⁵ og med utløpsdato fra 01.04.2023 til 19.01.2055. Ordfører har i tillegg til garantiansvarene opplyst at kommunen normalt ikke gir tilskudd til selskapets drift, men indirekte har ytt betydelige tilskudd i form av overdragelse av eiendomsmasse til selskapet.

3.4.3 Korona-pandemi

Opplysninger fra Ibestad Eiendoms årsregnskap for regnskapsåret 2020 gir ingen indikasjon på økonomiske konsekvenser av koronapandemien. Driftsinntekter og årsresultat er ikke vesentlig endret i forhold til de to årene før, jf. oversikt gitt i kapittel 3.4.1. Koronapandemien er heller ikke nevnt i noter til årsregnskapet.

Heller ikke ordfører – som enkeltstående representant for kommunestyret som kollegial eierrepresentant, styret som kollegium, eller daglig leder har spesifikt nevnt koronasituasjonen som en utfordring for selskapets videre drift.

3.4.4 Fortsatt drift

Etter regnskapsloven § 5-3a skal styret gi uttalelse om den økonomiske forutsetningen for fortsatt drift i selskapet er til stede.

Det fremkommer ikke opplysninger i årsregnskapet for regnskapsåret 2020 som ikke tilsier at vurderinger om fortsatt drift er lagt til grunn for regnskapet. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er det benyttet regnskapslovens alminnelige regler. Årsregnskapet og økonomiske nøkkeltall oppgitt i kapittel 3.4.1 tilsier at selskapet er økonomisk godt rustet for videre drift. Revisor har avgitt normal revisjonsberetning, uten presiseringer eller merknader. I revisjonsberetningen har revisor også vist til at forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Ifølge revisor har selskapet også en sunn og god økonomi, jf. kapittel 3.3.2.

²⁵ Kredittinstitusjonene: KLP kreditt (KK), Husbanken (HB) og Kommunalbanken (KB)

Daglig leder angir i egenerklæring at økonomi og gode boenheter er sentrale faktorer for fortsatt drift i selskapet. Som forhold som kunne svekke driften ble det vist til utleie av boliger til Ibestad kommunes bofellesskap for enslige mindreårige flyktningbarn vil bli nedlagt, noe som ville få store økonomiske konsekvenser for inntjeningen. Det ble imidlertid jobbet med alternativer, og styret ble jevnlig informert om utviklingen.

Som det fremkommer av økonomiske nøkkeltall i kapittel 3.4.1 (figur 2), har selskapet god soliditet og meget god likviditetsgrad selv om lønnsomheten er svak. Etter vedtektene er selskapets formål heller ikke lønnsomhet, og etter § 9 skal det ikke utbetales utbytte til aksjonærene (Ibestad kommune).

4 KONKLUSJON OG OPPSUMMERING

Basert på rapportens gjengivelse av funn – herunder også de beskrivelser som er gjengitt i kapittel 1.2, 3.3 og 3.4 – og de vurderinger som er gjort i kapittel 3.1 og 3.2 og oppsummert lenger ned, er revisors **konklusjon på de to problemstillingene følgende:**

Konklusjonene våre har vektlagt at Ibestad kommune ikke har utarbeide og vedtatt egen eierskapsmelding, noe som etter ny kommunelov § 26-1 er et krav om skal utarbeides og vedtas minst én gang i hver valgperiode. Eierskapsmeldingen må betraktes å være det mest sentrale dokumentet for en kommunes eierstyring, og skal inneholde både kommunens prinsipper for eierstyring, en oversikt over eierinteressene, samt angi formål for de enkelte eierinteressene. Vi har samtidig vektlagt at kommunen enda har tid til å utarbeide eierskapsmelding i tråd med bestemmelsene i kommunelovens § 26-1. Vi har også lagt vekt på at det i liten grad foreligger andre formaliserte retningslinjer for eierstyringen, utenom det som fremkommer av Ibestad Eiendom AS sine vedtekter og som foreligger som sentrale krav i aksjelovgivningen. Det er også vektlagt at kommunen i liten grad har rutiner for å gi folkevalgte opplæring om eierstyring tidlig i valgperioden. Vi har imidlertid lagt størst vekt på at kommunestyret, som kollegium, både utgjør selskapets generalforsamling og deltar på jevnlig eiermøter. I tillegg er to av styrets medlemmer – herunder styrets mangeårige leder - også medlemmer av kommunestyret, og i sum gir dette kommunen mulighet for god innsikt i driften av selskapet. **Revisors konklusjon på problemstilling 1 er at Ibestad kommune i stor grad fører kontroll med sine eierinteresser i Ibestad Eiendom AS**

Et klart flertall av de 23 kriteriene som er vurdert for denne eierskapskontrollen utledet fra KS sine anbefalinger, Ibestad Eiendom AS sine vedtekter, samt aksjelovens bestemmelser - er oppfylt (13) eller i stor grad oppfylt (3). De resterende kriteriene er enten til dels oppfylt (2), i liten grad oppfylt (1) eller ikke oppfylt (3). Det bemerkes samtidig at vi også her har lagt vekt på manglende eierskapsmelding, manglende formalisering av eierstrategi generelt og mangelfull opplæring av folkevalgte om eierstyring. **Revisors konklusjon på problemstilling 2 er at kommunens eierinteresser i stor grad utøves i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger, herunder kommunens eierstrategi, aktuelle lovbestemmelser og etablerte normer for god eierstyring og selskapsledelse**

I det følgende har vi oppsummert alle de vurderinger vi har gjort opp mot kriterier som baserer seg på regler i aksjeloven og KS sine anbefalinger om eierskap.

Oppsummering av vurderinger av kriterier under kapittel 3.1 «eierstyring»:

Etter revisors vurdering har Ibestad kommune som eier av Ibestad Eiendom AS oppfylt kriteriene knyttet til eierstyring i følgende grad:

Ibestad kommune har **oppfylt** følgende kriterier fra KS sine anbefalinger om:

- at jevnlig bør gjennomføre eiermøter mellom kommunen og Ibestad Eiendom AS for å bidra til god kunnskap om og god dialog med selskapet (anbefaling nr. 6)
- at kommunestyret oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentant i eierorganet (anbefaling nr. 7)
- at vedtektene bør angi bestemmelser om innkallingsfrist til generalforsamlingen, av hensyn til kommunens/eiernes behov for å ha tid til å behandle aktuelle saker (anbefaling nr. 8)
- at eier bør gjennom selskapets eierorgan sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskapets formål og virksomhet (anbefaling nr. 9)

- bruk av valgkomité ved valg av styre i Ibestad Eiendom AS bør fastsettes i vedtektene (anbefaling nr. 10)
- at eierorganet skal etterstrebe balansert kjønnsrepresentasjon i styret (anbefaling nr. 11)
- å oppnevne numeriske varamedlemmer for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret (anbefaling nr. 14)

Ibestad kommune har **oppfylt** følgende kriterier fra aksjeloven (asl.) om:

- krav til vedtektene om å angi selskapets foretaksnavn, selskapets virksomhet, aksjekapitalens størrelse og aksjenes pålydende, **og** at vedtektene skal ha bestemmelser om anvendelse av overskudd og formuen ved oppløsning (asl. § 2-2)
- at generalforsamlingen skal **innkalles** av styret i skriftlig form, være sendt senest en uke før møtet skal holdes, om ikke vedtekten setter en lengre frist, og skal inneholde opplysninger om tid, sted og sakliste for de saker som skal behandles i generalforsamlingen (asl. § 5-9 (1) og § 5-10 (1) – (4))
- at ordinær generalforsamling skal holdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår, og behandle og avgjøre saker om; 1) godkjenning av årsregnskapet og eventuell årsberetning, og 2) andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen (asl. § 5-5 (1) og (2))
- at møteleder skal sørge for at det føres **protokoll** for generalforsamlingen med fortegnelse over de møtende, og signert av møteleder og minst en annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er til stede (asl. § 5-16 (1) – (3))

Ibestad kommune har **i stor grad oppfylt** følgende kriterier fra KS sine anbefalinger om at:

- kommunen som eier bør sørge for en selskapsform som er tilpasset virksomhetens formål og oppgaver, behovet for eierstyring, samfunnsansvar, hensynet til innsyn, markedsforhold og det aktuelle lovverket (anbefaling nr. 1)
- eier bør foreta en prinsipiell avklaring av godtgjøring for styreverv (anbefaling nr. 16)

Ibestad kommune har **til dels oppfylt** følgende kriterier fra KS sine anbefalinger om at:

- kommunestyret skal utarbeide styringsdokumenter og avtaler som regulerer styringen av selskapet, som jevnlig bør revideres (eierskapsmelding og vedtekter) (anbefaling nr. 5)

Ibestad kommune har **i liten grad oppfylt** kriteriet fra KS sine anbefalinger om at:

- eier bør anbefale styret jevnlig å vurdere egen kompetanse ut fra eiernes formål med selskapet, **og** at styret bør etablere rutiner for å sikre nødvendig kompetanse (anbefaling nr. 12)

Ibestad kommune har **ikke oppfylt** følgende kriterier fra KS sine anbefalinger om at:

- for å styrke det kommunale eierskapet anbefales det at kommunestyret får tid til kompetanseutvikling (anbefaling nr. 3 (2020) / nr. 1 (2015))
- kommunen minst én gang i valgperioden utarbeider og vedtar eierskapsmelding som inneholder; a) kommunen prinsipper for eierstyring, b) oversikt over selskaper kommunen har eierinteresser i, og c) kommunens formål med sine eierinteresser (anbefaling nr. 4)

Revisor har ut fra den informasjon som er forelagt og gjennomgått, **ikke** tilstrekkelig grunnlag for å gi noen sikker vurdering av kriteriet om habilitetsspørsmål er vurdert ved valg av styremedlemmer.

Oppsummering av vurderinger av kriterier under kapittel 3.2 «styret»:

Etter revisors vurdering har styret i Ibestad Eiendom AS oppfylt de gjennomgåtte kriteriene knyttet til styret i følgende grad:

Styret har **oppfylt** følgende kriterier fra aksjeloven (asl.) om at:

- godtgjørelse til styremedlemmer og varamedlemmer fastsettes på generalforsamlingen (asl. § 6-10)
- styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll (asl. § 6-2 (3))
- styret skal føre tilsyn med den daglige ledelse og selskapets virksomhet for øvrig (asl. § 6-13 (1))

Styret har **i stor grad oppfylt** følgende kriterium fra KS sine anbefalinger om at:

- kommunens selskaper, som Ibestad Eiendom AS – gjennom å utarbeide, benytte og jevnlig revidere etiske retningslinjer for selskapsdriften – bør ha en aktiv og bevisst holdning til etiske spørsmål (anbefaling nr. 19)

Styret har **til dels oppfylt** følgende kriterium fra KS sine anbefalinger om at:

- styret bør ha etablert faste rutiner for å håndtere mulige habilitetskonflikter, **og** ordfører og kommundirektør ikke bør sitte i styret i Ibestad Eiendom AS (anbefaling nr. 15)

Styret har **ikke oppfylt** følgende kriterium fra KS sine anbefalinger om at:

- alle som påtar seg styreverv og som sitter i ledelsen for Ibestad Eiendom AS skal registreres i KS sitt styrevervregister (anbefaling nr. 17)

5 ANBEFALINGER

På bakgrunn av revisors funn, vurderinger og konklusjon i eierskapskontrollen, anbefaler vi Ibestad kommune som eier av Ibestad Eiendom AS å vurdere og iverksette tiltak for å sikre oppfyllelse av samtlige av de krav og anbefalinger som er vurdert av revisor.

6 UTTALELSER

Rapporten ble 25.10.2010 sendt til uttalelse til henholdsvis styret i Ibestad Eiendom AS, og til ordfører i Ibestad kommune – som representant for kommunestyret som kollegial eierrepresentant i selskapet. Verken kommunen eller selskapet ønsket å avgi uttalelse til rapporten.

6.1 Uttalelse fra eierrepresentant for Ibestad kommune

Det ble fra ordfører 12.11.2021 meldt tilbake at de ikke ønsket å gi noen uttalelse. Meldingen er gjengitt i utklipp under.

Utklipp 3: Tilbakemelding fra ordfører på forespørsel om uttalelse til rapport

Fra: Dag Sigurd Brustind <Dag.Sigurd.Brustind@ibestad.kommune.no>
Sendt: fredag 12. november 2021 10:17
Til: Bjørnar Johansen
Kopi: Margrete Mjølhus Kleiven
Emne: SV: Rapport til uttalelse - eierskapskontroll i Ibestad Eiendom AS [Logget i SharePoint]

Vi ønsker ikke å uttale oss.

Beste hilsen

Dag Sigurd Brustind
Ordfører Ibestad
Mobil: 95 33 25 00
dag.sigurd.brustind@ibestad.kommune.no
Emma Olsens vei 1
9450 Hamnvik

6.2 Uttalelse fra styret i Ibestad Eiendom AS

Det ble i epost fra daglig leder 03.11.2021 meldt tilbake om enkelte mindre forhold knyttet til fakta som de mente burde justeres. Tilbakemeldingen var basert på gjennomgang av rapport i fellesskap med styreleder i Ibestad Eiendom AS. Disse forholdene er i sin helhet innarbeidet i de delene av rapporten de var henvist til.

Samme dag ble det på forespørsel om det kunne forventes en egen uttalelse fra styret, meldt tilbake følgende:

Utklipp 4: Tilbakemelding fra daglig leder og styreleder på forespørsel om uttalelse til rapport

Fra: Ibestad Eiendom AS <ibestad.eiendom@gmail.com>
Sendt: onsdag 3. november 2021 14:11
Til: Bjørnar Johansen
Emne: SV: Rapport til uttalelse - eierskapskontroll Ibestad Eiendom As

Den er grei. Jeg og styreleder har i samarbeid gjennomgått denne, og styret er informert om rapporten. Det er ikke kommet noen signaler om at styret blir å gi noen uttalelse til rapport.

Ha en fin dag videre 😊

Mvh
Ibestad Eiendom AS
Ola Horsberg, daglig leder
Mob.tlf.: 93 00 01 45

På bakgrunn av denne eposten ble det fra revisor meldt tilbake at vi dermed forutsatte at det ikke ville bli gitt noen uttalelse utover dette fra styret i selskapet.

7 REFERANSER

Forskrift om kontrollutvalg og revisjon, FOR-2019-06-17-904

KS (2020): *KS Folkevlgtprogram 2019-2023. Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll.* Kommunesektorenes Organisasjon.

KS (2015): *Anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll.* Kommunesektorenes Organisasjon.

Lov om aksjeselskaper (aksjeloven), LOV-1997-06-13-44

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven), LOV-2018-06-22-83

Norges Kommunrevisorforbund - NKRF (2018): *Veileder i selskapskontroll: - med vekt på eierskapskontroll*, fastsatt av styret i NKRF 22.10.2018

Referanser gjeldende Ibestad Eiendom AS:

Besvart egenerklæringsskjema fra daglig leder i Ibestad Eiendom AS

Besvart egenerklæringsskjema fra styret i Ibestad Eiendom AS

Etiske retningslinjer for Ibestad Eiendom AS, org.nr. 971190442

Etiske retningslinjer Ibestad kommune, revidert i kommunestyremøte 03.05.2018.

Innkallinger til generalforsamlinger 2016-2020 (avholdt 2017-2021)

Innkallinger og referater for styremøter avholdt 2018-2020

Intervju med ordfører på Teams – som én av 19 eierrepresentanter (kommunestyret) i Ibestad Eiendom AS (01.09.2021)

Protokoller fra generalforsamlinger 2018-2019

Revigo Harstad AS, *Uttalelse fra regnskapsrevisor*, mail 08.05.2021

Strategidokument – forslag til eiermøte, datert 10.02.2016

Vedtekter for Ibestad Eiendom AS, sist endret 8. juni 2017

Økonomiske nøkkeltall for Ibestad Eiendom AS, hentet fra: proff.no og brreg.no (Brønnøysundregistrene)

Årsmelding med årsregnskap og årsberetning for regnskapsåret 2020 - Ibestad Eiendom AS

Årsmelding med årsregnskap og årsberetning for regnskapsåret 2019 - Ibestad Eiendom AS

Årsmelding med årsregnskap og årsberetning for regnskapsåret 2018 - Ibestad Eiendom AS

Årsmelding med årsregnskap og årsberetning for regnskapsåret 2017 - Ibestad Eiendom AS

Årsmelding med årsregnskap og årsberetning for regnskapsåret 2016 - Ibestad Eiendom AS

Årsregnskap for regnskapsåret 2020 - Ibestad kommune

VEDLEGG

Vedlegg 1: Begrepsbetydning – likviditetsgrad, lønnsomhet og soliditet

I kapittel 3.4.1 er det oppgitt økonomiske nøkkeltall for Ibestad Eiendom AS, herunder om *likviditetsgrad* (likviditetsgrad 1), *lønnsomhet* (total kapitalrentabilitet i %) og *soliditet* (egenkapitalandel i %). Tabellen under beskriver og angir beregningsmodell for disse tre begrepene.

Likviditetsgrad	Lønnsomhet	Soliditet
Dette er et mål på hvor mye kortsiktige midler foretaket har i forhold til forpliktelsene selskapet har på samme tidshorison. Kortsiktig gjeld er forpliktelser som forfaller innen ett år, mens omløpsmidler er midler i foretaket som kan likvideres innen ett år	<i>Total kapitalrentabiliteten</i> i et foretak er et mål på avkastningen på selve eiendelene. Et viktig nøkkeltall ved lønnsomhetsberegning. Et rimelig nivå er 10 - 15%, men bør ligge over det selskapet betaler for sine lån.	Hvis sum egenkapital < 100 000,- anses soliditeten uansett for å være svak. <i>Egenkapitalandelen</i> viser hvor stor andel av eiendelene som er finansiert med egenkapitalen.
<p><i>Beregningsmodell:</i></p> <p>SOM / SKG = Likviditetsgrad 1</p> <p>SOM: Sum omløpsmidler SKG: Sum kortsiktig gjeld</p>	<p><i>Beregningsmodell:</i></p> <p>$(ORS + FK) * 100 / ((SGE(x-1) + SGE(x)) / 2)$ = Lønnsomhet</p> <p>ORS: Ordinært resultat før skattekostnad FK: Finanskostnader SGE(x-1): Sum gjeld og egenkapital i år(x-1) SGE(x): Sum gjeld og egenkapital i år(x)</p>	<p><i>Beregningsmodell:</i></p> <p>$SEK * 100 / SGE$ = Soliditet</p> <p>SEK: Sum egenkapital SGE: Sum egenkapital og gjeld</p>

(Kilde: proff.no)

Om selskapet og vår forvaltningsrevisjonskompetanse

KomRev NORD IKS utfører helhetlig revisjon av kommuner og fylkeskommuner, kommunale foretak, interkommunale selskaper, offentlige stiftelser, kirkeregnskap og legater. Selskapets eiere og oppdragsgivere er Troms og Finnmark fylkeskommune, Nordland fylkeskommune, tolv kommuner i Nordland og 28 kommuner i Troms og Finnmark.

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

Vi har 45 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 14 medarbeidere med høyere utdanning innen ulike fag:

- Rettsvitenskap
- Sosiologi
- Statsvitenskap
- Samfunnsøkonomi
- Økonomi, regnskap og revisjon

KomRev NORD har tidligere gjennomført følgende forvaltningsrevisjoner og eierskapskontroller i Ibestad kommune:

2019 – Tidlig innsats, forebyggende arbeid, saksbehandling og internkontroll i barnevernstjenesten

2018 – Arbeidsmiljø, sykefravær og skader ved Ibestad sykehjem

