



EIERSKAPSKONTROLL OG FORVALTNINGSREVISJON

Namsos Industribyggeselskap AS

*RAPPORT*



Namsos kommune

September 2021

Prosjekt-ID SK1027



## FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Namsos kommunes kontrollutvalg i perioden mars 2021 til august 2021.

Kontrollutvalget skal påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) §23-2 punkt c. Forvaltningsrevisjon innebærer å gjøre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger, kommuneloven §23-3 første ledd.

Kontrollutvalget skal også påse at det føres kontroll med forvaltningen av kommunens eller fylkeskommunens eierinteresser mv. (eierskapskontroll), jf. kommuneloven §23-3 punkt d. Eierskapskontroll innebærer å kontrollere om den som utøver kommunens eller fylkeskommunens eierinteresser, gjør dette i samsvar med lover og forskrifter, kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og anerkjente prinsipper for eierstyring, kommunelovens §23-4 første ledd.

Revisjonsteamet har bestått av oppdragsansvarlig Margrete Haugum, prosjektmedarbeider Unni Romstad, og kvalitetssikrere Sunniva Tusvik Sæter og Anna Ølnes. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Namsos kommune, jf. kommuneloven §24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til Norges Kommunerevisorforbund sin standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001 og standard for eierskapskontroll, RSK 002.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet. En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter finnes på vår hjemmeside [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no).

Steinkjer, 13.09.2021

Margrete Haugum

Oppdragsansvarlig revisor

## **SAMMENDRAG**

Eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon av Namsos ble bestilt av kontrollutvalget i Namsos kommune 19.01.2021.

Namsos Industribyggeselskap AS er et aksjeselskap eid 100 prosent av Namsos kommune. Namsos Industribyggeselskap har fem heleide datterselskap.

I eierskapskontrollen og forvaltningsrevisjonen er det samlet inn data i form av dokumenter fra Namsos Industribyggeselskap og Namsos kommune. Det er gjennomført intervju med formannskapet som eierrepresentant, daglig leder og styreleder i Namsos Industribyggeselskap AS.

### **Problemstilling 1 - Eierskapskontroll**

*Utøves eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS i tråd med eiernes vedtak og etablerte normer for god eierstyring?*

Revisor finner at Namsos kommune har en eierskapsmelding som følger lovens krav og Kommunens Sentralforbund (KS) sine anbefalinger for god eierstyring. I Eiermeldingen er det gjort en prinsipiell avklaring om godtgjørelse til styret, men det er liten bevissthet omkring føringene hos eierrepresentanten.

Eier har revidert styringsdokumenter, men det er behov for ytterligere revidering for å sikre at det er sammenheng mellom styringsdokumenter, spesielt mellom Eiermelding, Eierstrategi for selskapet og selskapets vedtekter. Vedtekter inneholder de minimumskrav som aksjeloven setter, men beskrivelsen av virksomheten (formål) er ikke helt i samsvar med praksis og Eierstrategien.

Formannskapet er valgt til eierrepresentant. Det er ingen valgkomite i selskapet. Det er Eiers oppfatning er at styrets kompetanse er tilpasset selskapets virksomhet. Eier burde vurdere om styrets kompetanse i morselskapet er tilpasset den virksomheten som ligger i morselskapet. Eier er klar over habilitetsutfordringer, men det er ikke etablert rutiner for vurdering og håndtering av habilitet. Habilitetsvurderinger i gjennomgående styre er ikke vurdert. Det er identiske styre i Namsos Industribyggeselskap og datterselskapene, med ett unntak. Dette er ikke i tråd med kommunens Eiermelding og KS sin anbefaling om at styremedlemmer i morselskapet ikke bør sitte i styrene i datterselskap.

Revisors konklusjon er at Namsos kommune kan forbedre utøvelsen av eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS.

## **Problemstilling 2 - Kommunikasjon**

*Er kommunikasjonen mellom eier og selskap tilfredsstillende for begge parter?*

Eier har liten bevissthet omkring å bruke generalforsamlingen som arena for å gi styrings-signaler, og myndigheten til å beslutte vedtekter burde vært brukt til formelt å fastsette styrings-signaler. Det avholdes ikke eiermøter, men det avholdes møter med kommunen som kunne hatt form som eiermøter. Det er styreleder og daglig leder som har signaturrett, men det er ikke avtalt nærmere representasjon av selskapet.

Revisor konkluderer med at kommunikasjonen mellom eier og selskap er god, men at kravene til kommunikasjon i eiermeldingen ikke er formalisert (blant annet årsmelding) og at partene burde bruke eiermøter som rammer for en uformell dialog om eierskapet og skilt den fra samarbeidsmøter som handler om daglig drift.

## **Problemstilling 3 - Målsettinger**

*Følger Namsos Industribyggeselskap AS opp målsettinger om å:*

- *(1) Bygge, eie og drive bygninger, erverve areal og være pådriver i sosial boligpolitikk*
- *(2) Være langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter og (6) Være kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase*
- *(4) Eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling*
- *(5) Drive etter forretningsmessige prinsipper*

Namsos Industriselskap AS arbeider med den virksomheten som er beskrevet i eierdokumentet, men den operative virksomheten er lagt til datterselskapene. Således jobber konsernet i varierende grad med de målsettingene som eierstrategien trekker opp. Virksomhetsbeskrivelsen i eierdokumentet er omfattende, og det er uklart om selskapet skal jobbe på bestilling fra kommunen eller i hvilken grad selskapet har friheter til å utvikle virksomheten.

Det må avklares om Namsos Industribyggeselskap AS skal ha en forretningsmessig drift og hvilke konsekvenser dette har i forhold til lov om offentlige anskaffelser og krav til avkastning. Det er uklart om Namsos Industribyggeselskap AS er underlagt lov om offentlige anskaffelser og det må gjennomføres en juridisk betenkning for å avklare dette. Dette gjelder også datterselskapene. Det bør gjennomføres risikovurderinger for å få innsikt i hvilke økonomiske

utfordringer selskapet kan stå overfor. Noen konserninterne transaksjoner er forankret i avtaler, men låneopptak i datterselskapene er ikke styrebehandlet slik forvalteravtalen sier.

Revisor konkluderer med at morselskapet Namsos Industribyggeselskap AS i varierende følger opp målsettingen i eierdokumentet, men at dette til en viss grad gjøres gjennom virksomheten i datterselskapene.

### **Anbefalinger**

Revisor anbefaler at:

- Selskapets vedtekter bør revideres for å sikre at det er samsvar mellom eiermelding, eierdokument og vedtektene
- Selskapet bør sørge for at administrative ressurser i selskapet er i tråd med vedtektene
- Namsos Industribyggeselskap AS bør få avklart om selskapet kan betraktes som et offentligrettslig organ og dermed er underlagt lov om offentlige anskaffelser

# INNHOLDSFORTEGNELSE

Forord .....	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse .....	7
1 Innledning.....	9
1.1 Bestilling.....	9
1.2 Bakgrunn.....	9
1.3 Problemstillinger.....	10
1.4 Metode .....	11
1.5 Rapportens oppbygging .....	12
2 Namsos industribyggeselskap .....	14
2.1 Datterselskap .....	14
2.2 Økonomi.....	15
3 Utøvelse av eierskapet .....	17
3.1 Problemstilling .....	17
3.2 Revisjonskriterier.....	17
3.3 Namsos kommune som eier .....	18
3.3.1 Styringsdokumenter .....	18
3.3.2 Utøvelse av eierskapet.....	23
3.3.3 Styret i konsern.....	25
3.4 Vurdering.....	26
3.4.1 Styringsdokumenter .....	26
3.4.2 Utøvelse av eierskapet.....	28
3.4.3 Styret i konsern.....	29
3.5 Utfordringer med gjennomgående styret i konsern .....	30
4 Kommunikasjon mellom eier og selskap.....	35
4.1 Problemstilling .....	35
4.2 Revisjonskriterier .....	35
4.3 Eierkommunikasjon .....	35
4.3.1 Generalforsamlingen er arena for selskapsstyring .....	35
4.3.2 Eiermøter .....	36
4.3.3 Representere selskapet .....	37
4.4 Vurdering.....	38
4.4.1 Generalforsamlingen er arena for selskapsstyring .....	38
4.4.2 Eiermøter .....	38
4.4.3 Representere selskapet .....	39
5 Oppfølging av målsettinger .....	40
5.1 Problemstilling .....	40
5.2 Revisjonskriterier.....	40
5.3 Arbeid mot målsettinger.....	40
5.3.1 Selskapets virksomhet .....	41

5.3.2	Forretningsmessige prinsipper .....	45
5.4	Vurdering.....	51
5.4.1	Selskapets virksomhet .....	51
5.4.2	Forretningsmessig drift.....	53
6	Høring .....	56
6.1	Høringssvar fra eierrepresentant .....	56
6.2	Høringssvar fra styreleder .....	56
6.3	Høringssvar fra daglig leder.....	57
7	Konklusjoner og anbefalinger .....	58
7.1	Konklusjon.....	58
7.2	Anbefalinger .....	59
	Kilder .....	60
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier.....	61
	Vedlegg 2 – Høringssvar fra eierrepresentant .....	68
	Vedlegg 3 – Høringssvar fra styreleder .....	74
	Vedlegg 4 – Høringssvar fra daglig leder.....	76

## Tabell

Tabell 1.	Opplysninger om Namsos Industribyggelskap AS .....	14
Tabell 2.	Opplysninger om datterselskapene .....	14
Tabell 3.	Økonomiske nøkkeltall Namsos Industribyggelskap AS .....	15
Tabell 4.	Økonomiske nøkkeltall Rock City AS .....	15
Tabell 5.	Økonomiske nøkkeltall Sjøtomta AS .....	15
Tabell 6.	Økonomiske nøkkeltall Søren R Thornæs veg 10 .....	16
Tabell 7.	Økonomiske nøkkeltall Finn Christiansens veg 1 .....	16
Tabell 8.	Økonomiske nøkkeltall Abel Meyers gate 30.....	16
Tabell 9.	Eierdokument og vedtektsfestet formål.....	22
Tabell 10.	Målsettingene i eierstrategien sortert på <i>skal</i> og <i>kan</i> .....	41



# 1 INNLEDNING

I dette kapittelet presenteres bestilling, problemstillinger, metode og bakgrunn for prosjektet.

## 1.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Namsos kommune bestilte 19.01.2021, sak 03/21, en forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll av Namsos Industribyggeselskap AS (NIB AS). Namsos Industribyggeselskap AS er prioritert først i *Plan for eierskapskontroll 2020-2024*. I helhetlig risiko- og vesentlighetsanalyse er behovet for forvaltningsrevisjon i selskapet begrunnet med at selskapet er heleid av kommunen og at det utfører tjenester innenfor næring (Revisjon Midt-Norge 2019). Det var lagt opp til en eierskapskontroll av selskapet i 2019, men denne ble utsatt ettersom retningslinjene for selskapet nettopp var blitt endret.

I møtet 19.01.2021 ga kontrollutvalget følgende innspill til tema:

- Kommunens Eiermelding og strategi
- Kommunikasjon mellom eier og selskap
- Overordnede målsettinger 1,4 og 6 (jf. problemstilling 3)

Revisor var til stede i møtet og noterte innspill. Det ble bedt om at risikoer knyttet til de tre andre overordnede målsettingene også ble vurdert i prosjektplanprosessen og eventuelt andre risikoer.

## 1.2 Bakgrunn

Namsos Industribyggeselskap AS er et heleid kommunalt aksjeselskap stiftet i 1972 ([www.namsosib.no](http://www.namsosib.no)). Namsos kommune sin visjon for selskapet er at det skal være *et verktøy for Namsos kommune i nærings- og samfunnsutvikling*.

Selskapets vedtektsfestede formål er:

*Leie, kjøp og salg av tomtegrunn, oppføring av industribygg, boliger, samt andre bygg innen kommunen og på forretningsmessig grunnlag drive utleie og/eller salg av slike bygg. Med sikte på å fremme industri- og næringsvirksomhet i kommunen, skal selskapet kunne skaffe passende lokaler til rimelig leie for bedrifter som flytter til eller etablere seg i kommunen. For å fremme industri-, service- og forretningsvirksomhet i kommunen kan selskapet også kjøpe aksjer i etablerte bedrifter eller gå inn med aksjekapital i nye selskaper.*

I Namsos kommune sitt eierdokument for Namsos Industribyggeselskap AS, vedtatt i kommunestyret 27.09.2018, framgår selskapets overordnede målsettinger:

1. NIB skal være et verktøy for Namsos kommune til å bygge, eie og drive bygninger, samt erverve areal til forretnings-, industri-, og boligområder i kommunen. I tillegg skal NIB være en pådriver med tanke på sosial boligpolitikk og boligpolitikk generelt.
2. NIB kan være en langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter i Namsos.
3. NIB kan eie og drive bygninger som huser både kommunal, annen offentlig og/eller privat virksomhet (kombinasjonsbygg).
4. NIB kan eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling.
5. NIB skal drives etter forretningsmessige prinsipper.
6. NIB kan være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase.

Kommunens eierdokument inneholder også strategier for hvordan de ulike målene skal nås. Målene oppgitt i på selskapets hjemmeside er ikke helt identiske med de som står skrevet i eierdokumentet. Revisor forholder seg til målene i eierdokumentet.

I følge [www.proff.no](http://www.proff.no) har selskapet fire heleide datterselskap. Det er

- Sjøtomta AS
- Abel Meyers Gate 30
- Søren R Thornæs Veg 10 AS (Namdalshagen)
- Finn Christiansens Veg 1 AS (Nord Universitet)

Rock City Namsos AS er også et heleid datterselskap av Namsos Industribyggeselskap AS, men det går ikke fram av [www.proff.no](http://www.proff.no).

Søren R Thornæs veg 10 og Finn Christiansens veg 1 ble fisjonert ut av Namsos Industribyggeselskap AS i 2018, med regnskapsmessig effekt fra 01.01.2018.

Namsos Industribyggeselskap AS ledes av et styre på fem personer og Nord-Trøndelag Næringssservice ved Randi Dille er innleid daglig leder. Selskapet har ingen ansatte.

### **1.3 Problemstillinger**

Revisor har utarbeidet følgende problemstillinger, hvor de to første er knyttet til eierskapskontroll. Den andre problemstillingen berører også selskapet, ettersom det er snakk om kommunikasjon mellom to parter. Den siste problemstillingen er forvaltningsrevisjon av selskapet. Nummereringen i problemstilling tre henviser til nummereringen i eierdokumentet.

#### Problemstillinger:

1. Utøves eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS i tråd med eiernes vedtak og etablerte normer for god eierstyring?
2. Er kommunikasjonen mellom eier og selskap tilfredsstillende for begge parter?
3. Følger Namsos Industribyggeselskap AS opp målsettinger om å:
  - (1) Bygge, eie og drive bygninger, erverve areal og være pådriver i sosial boligpolitikk
  - (2) Være langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter
  - (6) Være kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase
  - (4) Eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling
  - (5) Drive etter forretningsmessige prinsipper

#### Eierskapskontrollen avgrenses til:

- eierorganets sammensetning og funksjon
- utarbeidelse og revidering av styringsdokumenter
- gjennomføring av generalforsamling i mor- og datterselskap
- styresammensetning (kompetanse og godtgjørelse) i mor- og datterselskap
- habilitetsvurderinger

Revisor har avgrenset forvaltningsrevisjonen av selskapet, problemstilling tre, til å omfatte fem av seks målsettinger som eier har satt for selskapet. Målsetting tre om at Namsos Industribyggeselskap AS kan eie og drive bygninger som huser både kommunal, annen offentlig og/eller privat virksomhet (kombinasjonsbygg) er utelatt. Videre er problemstilling fem om forretningsmessig drift avgrenset til å se på:

- offentlige anskaffelser
- transaksjoner mellom eier, morselskap og datterselskap
- økonomisk bærekraftig drift

Revisor har ikke gått i dybden på prosjekter som Namsos Industribyggeselskap AS arbeider med, men sett nærmere på måten selskapet arbeider på.

## 1.4 Metode

Eierskapskontrollen og forvaltningsrevisjonen tar utgangspunkt i kommunale dokumenter og vedtak samt styringsdokumenter for selskapet, inkludert saker og protokoller fra generalforsamling og styret.

Revisor har bedt om og fått tilsendt styreprotokoller og generalforsamlingsprotokoller fra Namsos Industribyggeselskap for 2018 og framover, samt styreprotokoller og generalforsamlingsprotokoller fra datterselskapene fra 2019 og framover. Videre har revisor hentet inn forvalteravtaler mellom morselskapet og datterselskapene.

Revisor har bedt om og fått tilsendt spesifikke regnskapsdata. Dette omfatter oversikt over Namsos Industribyggeselskap AS sine transaksjoner med eier og datterselskap (reskontro), samt mellom eier og datterselskap. Ettersom mange av transaksjonene mellom mor- og datterselskap er ført direkte mot fordrings- og gjeldskontoer i regnskapet, så er også oversikt over disse hentet ut. Det er hentet ut informasjon fra Brønnøysundregistrene og fra [www.proff.no](http://www.proff.no).

Det er gjennomført et digitalt gruppeintervju med formannskapet som eierrepresentant. Et gruppeintervjuet med formannskapet som eier kan by på utfordringer fordi det kan være ulike politiske oppfatninger som kan prege svarene. Samtidig skal eier enten det er enkeltpersoner eller en virksomhet framstå med en stemme. I intervjuet tok ordfører rollen som talsperson for et samlet formannskap og revisor unngikk å utfordre eier med spørsmål som berørte politiske uenigheter. I løpet av intervjuet kom det synspunkter som det ikke nødvendigvis trengte å være politisk enighet bak, men dette ble ikke diskutert nærmere.

Selskapets daglige leder er intervjuet og styreleder er interjuvet i et digitalt møte. Det ble utarbeidet spesifikke intervjuguider til hvert av intervjuene. Det er skrevet referat fra alle intervjuene, og referatene er godkjent. Daglig leder og styreleder har fått oppfølgings spørsmål på e-post som er besvart.

Det er revisors oppfatning at datatilfanget er tilstrekkelig til å belyse de aktuelle problemstillingene.

## **1.5 Rapportens oppbygging**

I dette innledende kapitlet er bestillingen og bakgrunnen for eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon av Namsos Industribyggeselskap gjennomgått. I tillegg er det redegjort for problemstillinger og metode.

I kapittel 2 er selskapet Namsos Industribyggeselskap presentert sammen med de fem datterselskapene.

Kapittel 3 handler om eierskapskontroll og tar for seg selskapets styringsdokumenter, kommunens utøvelse av eierskapet og styresammensetning i konsern. Siste del av kapitlet er en beskrivende del som utdyper forholdet mellom styrer i mor- og datterselskap.

Kapittel 4 handler om kommunikasjon mellom eier og selskapet. Dialogen med kommunen som eier er en del av eierskapskontrollen. Dialog mellom selskapet og kommunen om daglig drift hører naturlig til forvaltningsrevisjon av selskapet.

Kapittel 5 er forvaltningsrevisjon av selskapet og da med vekt på hvordan selskapet arbeider med de målsettingene som kommunen har satt for selskapet i sin eierstrategi.

I kapittel 6 orienteres det om håndteringen av høringssvarene.

Kapittel 7 er revisors konklusjon og anbefalinger.

Revisjonskriteriene som er benyttet i kapittel 3-5 er utledet i vedlegg ett.

## 2 NAMSOS INDUSTRIBYGGESELSKAP

Namsos Industribyggeselskap er et aksjeselskap som eies av Namsos kommune. Tabell 1 inneholder opplysninger om styret og selskapets formål. Stiftelsesår ifølge Brønnøysundregistrene er 1970, mens på selskapets hjemmeside er stiftelsesår oppgitt til 1972.

Tabell 1. Opplysninger om Namsos Industribyggeselskap AS

	Stiftet	Styre
Namsos Industribyggeselskap AS	29.09.1970	Øistein Aagesen (styreleder) Marit Elisabeth Haukø Rolf Håvard Ovesen Bjørnar Schei Trine Pedersen Fagerhaug
<b>FORMÅL:</b> Leie, kjøp og salg av tomtegrunn, oppføring av industribygg, boliger, samt andre bygg innen kommunen og på forretningsmessig grunnlag drive utleie og/eller salg av slike bygg. Med sikte på å fremme industri og næringsvirksomhet i kommunen, skal selskapet kunne skaffe passende lokaler til rimelig leie for bedrifter som flytter til eller etablere seg i kommunen. For å fremme industri-, service og forretningsvirksomhet i kommunen kan selskapet også kjøpe aksjer i etablerte bedrifter eller gå inn med aksjekapital i nye selskaper.		

Kilde: Brønnøysundregistrene

### 2.1 Datterselskap

Namsos Industribyggeselskap AS har fem datterselskap. Fram til fisjon høsten 2018 var selskapene Søren R Thornæs veg 10 og Finn Christiansens veg 1 en del av Namsos Industribyggeselskap AS. I tabell 2 er det en oversikt over datterselskapene med styre og formål.

Tabell 2. Opplysninger om datterselskapene

	Stiftet	Styre	Formål
Rock City AS	15.08.2005	Øistein Aagesen Marit Elisabeth Haukø Rolf Håvard Ovesen Bjørnar Schei Trine Pedersen Fagerhaug	Etablere og drive Rock City Namsos med virksomhet innenfor rock og populærmusikk samt tilgrensende virksomhet i andre deler av underholdningsbransjen, herunder: ...
Sjøtomta AS	31.08.2005	Øistein Aagesen Marit Elisabeth Haukø Rolf Håvard Ovesen Bjørnar Schei	Handel, kjøp, salg og utleie av eiendom.
Søren R Thornæs veg 10	16.10.2018	Øistein Aagesen Marit Elisabeth Haukø Rolf Håvard Ovesen Bjørnar Schei Trine Pedersen Fagerhaug	Å eie og investere i fast eiendom eller selskap som eier, drifter og utvikler fast eiendom.
Finn Christiansens veg 1	16.10.2018	Øistein Aagesen Marit Elisabeth Haukø Rolf Håvard Ovesen Bjørnar Schei Trine Pedersen Fagerhaug	Å eie og investere i fast eiendom eller selskap som eier, drifter og utvikler fast eiendom.
Abel Meyers gate 30 AS	09.09.2019	Øistein Aagesen Marit Elisabeth Haukø Rolf Håvard Ovesen Bjørnar Schei Trine Pedersen Fagerhaug	Å eie og investere i fast eiendom eller selskap som eier, drifter og utvikler fast eiendom.

Kilde: Brønnøysundregistrene

## 2.2 Økonomi

I tabellene under er det gjengitt omsetning, driftsresultat, årsresultat og egenkapital for morselskapet og datterselskapene, samt økonomiske nøkkeltall. Opplysningene er hentet fra [www.proff.no](http://www.proff.no).

Tabell 3. Økonomiske nøkkeltall Namsos Industribyggeselskap AS

	2019	2018
Omsetning i tusen kroner	1 446	1 401
Driftsresultat i tusen kroner	472	450
Årsresultat i tusen kroner	595	1 685
Egenkapital i tusen kroner	28 116	27 521
Totalrentabilitet	4,7	4,7
Resultat av driften i prosent	32,6	32,1
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i prosent	2,7	8,1
Likviditetsgrad 1	8,99	4,12
Egenkapitalandel i prosent	96,3	24,3
Gjeldsgrad	0	3,1

Kilde: [www.proff.no](http://www.proff.no)

Tabell 4. Økonomiske nøkkeltall Rock City AS

	2019	2018
Omsetning i tusen kroner	171	276
Driftsresultat i tusen kroner	-290	-860
Årsresultat i tusen kroner	-317	-869
Egenkapital i tusen kroner	-529	-12
Totalrentabilitet	-48,8	-65,5
Resultat av driften i prosent	-169,6	-311,6
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i prosent	117,2	14,4
Likviditetsgrad 1	0,04	0,05
Egenkapitalandel i prosent	-121,6	-1,6

Kilde: [www.proff.no](http://www.proff.no)

Tabell 5. Økonomiske nøkkeltall Sjøtomta AS

	2019	2018
Omsetning i tusen kroner	0	0
Driftsresultat i tusen kroner	-28	-27
Årsresultat i tusen kroner	-6	-3
Egenkapital i tusen kroner	3 010	3 016
Totalrentabilitet	0	-0,8
Resultat av driften i prosent	-	-
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i prosent	-0,3	-1,2
Likviditetsgrad 1	85,5	3,89
Egenkapitalandel i prosent	82,1	78,3
Gjeldsgrad	0,2	0,3

Kilde: [www.proff.no](http://www.proff.no)

Tabell 6. Økonomiske nøkkeltall Søren R Thornæs veg 10

	2019	2018
Omsetning i tusen kroner	10 002	9 654
Driftsresultat i tusen kroner	479	632
Årsresultat i tusen kroner	-1 162	-1 163
Egenkapital i tusen kroner	10 415	11 577
Totalrentabilitet	0,8	1,1
Resultat av driften i prosent	4,8	6,5
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i prosent	-13,6	-11,5
Likviditetsgrad 1	0,55	0,14
Egenkapitalandel i prosent	17,2	18,6
Gjeldsgrad	4,8	4,4

 Kilde: [www.proff.no](http://www.proff.no)

Tabell 7. Økonomiske nøkkeltall Finn Christiansens veg 1

	2019	2018
Omsetning i tusen kroner	8 823	8 581
Driftsresultat i tusen kroner	4 613	4 641
Årsresultat i tusen kroner	2 580	2 794
Egenkapital i tusen kroner	8 004	5 419
Totalrentabilitet	10	10,4
Resultat av driften i prosent	52,3	54,1
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i prosent	49,3	62,3
Likviditetsgrad 1	1,53	0,02
Egenkapitalandel i prosent	16,6	12
Gjeldsgrad	5	7,3

 Kilde: [www.proff.no](http://www.proff.no)

Tabell 8. Økonomiske nøkkeltall Abel Meyers gate 30

	2019
Omsetning i tusen kroner	72
Driftsresultat i tusen kroner	-4
Årsresultat i tusen kroner	-3
Egenkapital i tusen kroner	1 487
Totalrentabilitet	0
Resultat av driften i prosent	-5,6
Egenkapitalens rentabilitet før skatt i prosent	-0,2
Likviditetsgrad 1	0,26
Egenkapitalandel i prosent	19,8
Gjeldsgrad	4,1

 Kilde: [www.proff.no](http://www.proff.no)



### 3 UTØVELSE AV EIERSKAPET

Dette kapitlet handler om hvordan Namsos kommune utøver eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS (NIB AS).

#### 3.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling for temaet eierskap:

*Utøves eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS i tråd med eiernes vedtak og etablerte normer for god eierstyring?*

Revisor har avgrenset eierskapskontrollen til å omfatte utarbeidelse og revidering av styringsdokumenter, utøvelse av eierskapet, styresammensetning (kompetanse og godtgjørelse) i mor- og datterselskap samt habilitetsvurderinger. Kapittel 3.5 er et beskrivende kapittel som utdyper forholdet mellom styrer i mor- og datterselskap i konsern.

#### 3.2 Revisjonskriterier

Kildene til revisjonskriterier er:

- Kommuneloven
- Aksjeloven
- Kommunes Sentralforbund sine anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll
- Norsk utvalg for eierstyring sin anbefaling om eierstyring og selskapsledelse (NUES)

Utleddningen av revisjonskriteriene finnes i vedlegg ett. Kriteriene er delt i tre, ett sett om styringsdokumenter, ett sett om utøvelse av eierskapet og revisjonskriteriet om styrer i konsern.

Styringsdokumenter:

- Kommunen skal minst en gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som bør inneholde:
  - Oversikt over eierskap og samarbeid
  - Prinsipper for eierstyring
  - Juridisk styringsgrunnlag for de ulike eierformene
  - Formål og selskapsstrategi
  - Samfunnsansvar
- Kommunen bør gjøre en prinsipiell avklaring om godtgjørelse til styret
- Kommunen bør jevnlig revidere styringsdokumentene

- Vedtektene skal inneholde de minimumskravene som aksjeloven setter og bør tydelig angi den virksomheten selskapet skal drive

Utøvelse av eierskapet:

- Kommunestyret bør oppnevne sentrale folkevalgte til eierrepresentanter
- Valgkomite bør vedtektsfestes
- Styrets samlede kompetanse bør være tilpasset selskapets virksomhet
- Styret bør etablere rutiner for vurdering og håndtering av habilitet

Styrer i konsern:

- Styremedlemmer i morselskap bør ikke sitte i styrene i datterselskap

### **3.3 Namsos kommune som eier**

I dette kapitlet presenteres data om Namsos kommune sin utøvelse av eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS.

#### **3.3.1 Styringsdokumenter**

Følgende styringsdokumenter omtales i fortsettelsen:

- Eiermelding – politisk vedtatt 18.06.2020
- Eierdokument – politisk vedtatt 27.09.2018
- Eiendomsstrategi – politisk vedtatt 11.02.2021
- Vedtekter – vedtatt i generalforsamling 16.10.2018

Innholdet i Namsos kommune sitt eierdokument for Namsos Industribyggeselskap er også tema i kapittel fem. Det omtales også som eierstrategien fordi eierdokumentet inneholder målsettinger og strategi.

I eierskapsintervjuet med formannskapet blir det pekt på at mye av gjeldende styringsdokumenter er vedtatt før kommunesammenslåingen i 2020. Samtidig er det opp til formannskapet hvor aktivt kommunestyret skal være i arbeidet med å spisse satsninger innenfor selskapets målsettinger. Etter kommunesammenslåingen er det flere politikere som er ny og som ikke kjenner til bakgrunnen for eierskapet, og som ikke har reflektert over Namsos Industribyggeselskap AS og formannskapet sitt ansvar som eier av selskapet.

#### **Eiermelding**

Namsos kommune vedtok kommunens eiermelding 18.06.2020, sak 90/20. I saksframlegget går det fram at eiermeldingen er utarbeidet med bakgrunn i kommunelovens krav. Videre at

eiermeldingen legger til grunn at det utarbeides klare eierstrategier for hvert enkelt selskap som er tydelig på formålet med det enkelte selskap og hvilke strategier som gjelder for selskapets drift og utvikling. Eiermeldingens hovedkapittel er foruten en innledning:

- Kommunalt eierskap (ulike organisasjonsformer)
- Overordnede prinsipper for eierstyring (1) samfunnsansvar, 2) rutiner for eierstyring, 3) forholdet til formelle organer i foretak, selskaper og stiftelser og 4) innsyn, tilsyn og kontroll
- Namsos kommunes eierskap (17 eierskap)

I eiermeldingen presiseres det at samfunnsansvar omfatter at selskapets strategiske mål skal nedfelles i vedtektene. De strategiske målene skal klart reflektere den rolle selskapet har for kommunen og dens innbyggere. Videre skal alle heleide selskaper ha en etisk plattform tilsvarende den Namsos kommune selv har. Styreleder forteller at styret er godt kjent med kommunes etiske plattform, både fordi styrerepresentanter er politisk valgt og fordi daglig leder også er politiker. Det framgår ikke av styreprotokollene som er undersøkt, at styret har behandlet kommunens etiske plattform.

Namsos Industribyggeselskap AS trekkes fram som kommunens redskap for deltakelse i lokal næringsutvikling. Dette kan være å delta med mindre andeler i selskapsdannelser i egen kommune eller distrikt. Slik deltakelse kan ha strategiske målsettinger, være av mer symbolsk art eller som mindre andeler av risiko i en etableringsfase. Videre står det at Namsos kommune skal vurdere å selge små eierandeler i selskaper der eierskapet ikke har strategisk eller lokalt symbolsk verdi. Alternativt overføre eierandeler i selskaper hvor kommunen har små eierandeler og det ikke forventes aktivt eierskap fra kommunen side, til Namsos Industribyggeselskap AS. Selskapets virksomhet er nærmere omhandlet i kapittel fem.

I eiermeldingen står det at godtgjørelse til styrets leder og styremedlemmer skal reflektere styrets økonomiske og strafferettslige ansvar. I tillegg kan kompetanse, tidsforbruk og virksomhetens kompleksitet vektlegges. Videre skal eier arbeide for at det føres en nøktern linje med hensyn til godtgjørelse for verv i offentlig eide virksomheter.

I eiermeldingen vises det til tre ulike styringsdokumenter. Det er vedtekter, eierdokument og årsmelding. Der går det fram at vedtektene skal gjengi eiernes formål med selskapet og en overordnet strategi for hvordan disse skal nås. Det skal fastsettes krav for hvert selskap om tilbakemelding til eierne om måloppnåelse på eiernes formål og behandling av dette i kommunestyret. For aksjeselskap der eierskapet er finansielt motivert, skal kommunen formulere krav/forventninger til avkastning. I generalforsamlingene i 2019 og 2020 er det ikke lagt fram årsmelding for Namsos Industribyggeselskap AS.

Alle heleide selskap skal utarbeide et eierdokument som skal fungere som et styringsdokument. Dokumentet skal behandles i kommunestyret og revideres minimum en gang per valgperiode og da i etterkant av eiermeldingen. Det er utarbeidet et eierdokument for Namsos Industribyggeselskap AS som ble vedtatt av kommunestyret 27.09.2018. Eierdokumentet er omtalt i neste avsnitt.

Alle selskap hvor kommunen har minst 50 prosent eierandel, skal hvert år utarbeide årsmelding som redegjør for måloppnåelse på både økonomiske og politiske mål, samt mål knyttet til ivaretagelse av samfunnsansvar. Årsmeldingene skal forelegges kommunestyret som referatsak og kommunestyret kan delegere den politiske behandlingen til formannskapet. I generalforsamlingsprotokollene fra 2019 og 2020 er ikke behandling av årsmelding protokollert.

Eiermeldingen omtaler også eiermøter. Dette omtales i kapittel 4

I kommunens eiermelding gjøres det følgende vurdering om selskapet:

*Namsos Industribyggselskap AS er heleid av kommunen og et strategisk viktig verktøy for realisering av politisk vedtatte mål. Styring skjer gjennom generalforsamling og politisk vedtatt eierdokument for selskapet. Selskapet forvalter flere datterselskap, deriblant Rock City Namsos AS. Namsos kommune skal ha et svært langsiktig perspektiv på sitt eierskap i selskapet.*

Styreleder forteller at eiermeldingen legges til grunn når det jobbes med selskapets strategi.

### **Eierdokument**

Namsos kommune sitt eierdokument for Namsos Industribyggeselskap AS ble vedtatt i kommunestyret 27.09.2018. Eierdokumentet inneholder visjon, overordnede målsettinger (jf. kapittel 1.2) og strategier. Målsettingene i eierdokumentet er tema i kapittel fem.

Formannskapet forteller at eierdokumentet er vedtatt i formannskapet, men så langt man kan huske er det ikke vedtatt i generalforsamlingen. Eventuelle ulikheter og avvik mellom eierdokumentet og selskapets vedtektsfestede formål er ikke en problemstilling det er reflektert over. Det ble jobbet mye med eierdokumentet da dette ble gjennomgått og endret i 2018.

Gjennomgangen av generalforsamlingsprotokoller viser at eierdokumentet ikke er lagt fram i generalforsamlingen. Gjennomgangen av styreprotokoller viser at styret ikke har behandlet eierdokumentet som kommunen har vedtatt. Styreleder forteller at strategien for Namsos Industribyggeselskap vil være sammenfallende med strategien i eierdokumentet.

Styreleder informerer om at prosessen med utformingen av eierdokumentet skjedde før han tiltrådte styret, men ut fra den informasjon som styreleder har fått, ble eierdokumentet utformet av kommunestyret uten medvirkning fra Namsos Industribyggeselskap AS. Daglig leder forteller at selskapet ikke var involvert i utformingen, men at selskapet fikk det oversendt og at det bygde på et tidligere eierdokument. Eierdokumentet har i ettertid vært førende for styrets drøftinger av saker av strategisk karakter.

Styreleder forteller at eierdokumentet datert 27.09.2018 er styringsdokumentet som ligger til grunn for styrets arbeid. Det er ikke slik at dokumentet tas fram i hvert styremøte, men dokumentet viser områdene hvor Namsos Industribyggeselskap skal brukes som verktøy for Namsos kommune.

### **Eiendomsstrategi**

Namsos kommune vedtok *Eiendomsstrategi 2021-2025* den 11.02.2021, sak 3/2021. Dokumentet eiendomsstrategi omhandler målsetninger og strategiske føringer for eiendomsforvaltningen. Formålet med eiendomsstrategien er å ha en langsiktig og helhetlig plan for vedlikehold og rullering av bygningsmassen. Eiendomsstrategien danner grunnlag for hvordan Namsos kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning og på hvilket grunnlag denne skal utøves.

Eiendomsstrategien sier at det er viktig at kommunens eiendomsvirksomhet har et helhetlig eierskap og er underlagt helhetlig styring og ledelse med tydelig ansvar og roller. Eiendomsmassen må ses på og styres som en portefølje på tvers av sektorer, organisatoriske enheter og selskaper for å sikre helhet, utvikling og optimalisering. Namsos kommune har behov for et helhetlig og tydelig eierskap til eiendomsområdet gjennom uttalte mål.

Det går fram at Namsos kommune også eier andre aksjeselskaper som er eiendomsselskap. Det er i tillegg til Namsos Industribyggeselskap AS, Forsikringsgården AS og Namsos Kulturhus Eiendom AS. Videre står det at organisering i aksjeselskap kan være fornuftig for noen eiendommer. Dette gjelder i første rekke eiendommer som kommunen eier sammen med andre, eiendommer som opererer i markedet eller hvor det på annet grunnlag er formålstjenlig med prinsippet om en armlengdes avstand<sup>1</sup> til aktiviteten.

I eiendomsstrategien vurderes det ikke som hensiktsmessig å ha all eiendom i ett aksjeselskap. Hovedtyngden av bygningsmassen er formålsbygg og skal støtte tjenesteproduksjon,

---

<sup>1</sup> Prinsippet om armlengdes avstand kan knyttes til transaksjoner mellom nærstående med referanse til aksjelovens §3-8. Dette omfatter transaksjoner mellom selskapet, selskapets aksjonærer, styremedlemmer, daglig leder, en aksjeeiers morselskap eller nærstående til disse.

og bør derfor være under tydelig politisk styring og ordinære helhetlige ledelsesstrukturer i kommunen. Konklusjonen i eiendomsstrategien er at eiendommer i hovedsak skal være i kommunalt eie med direkte politisk styring. Et fåtall utviklingseiendommer, eiendommer med spesielt driftsformål samt der eierforholdet tilsier det kan likevel organiseres som AS.

I intervjuet med formannskapet sier eier at det i ytterste konsekvens kan bli konkurranse mellom kommunen og Namsos Industribyggeselskap AS, men det oppleves ikke at det er det i dag.

## Vedtekter

Namsos Industribyggeselskap AS sine vedtekter er vedtatt siste gang i ekstraordinær generalforsamling 16.10.2018. Vedtekter for datterselskapene Søren R Thornæs vei 10 og Finn Christiansens veg 1 er datert samme dag ettersom disse to selskapene ble fisjonert ut fra Namsos Industribyggeselskap AS da.

Vedtektene angir selskapets formål i §2. Tabellen under sammenstiller formålet i vedtektene med de føringene som ligger i eierstrategien.

Tabell 9. Eierdokument og vedtektsfestet formål

Eierdokument 27.09.2018	Vedtektsfestet formål 16.10.2018
<p>1. NIB skal være et verktøy for Namsos kommune til å bygge, eie og drive bygninger, samt erverve areal til forretnings-, industri-, og boligområder i kommunen. I tillegg skal NIB være en pådriver med tanke på sosial boligpolitikk og boligpolitikk generelt.</p> <p>2. NIB kan være en langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter i Namsos.</p> <p>3. NIB kan eie og drive bygninger som huser både kommunal, annen offentlig og/eller privat virksomhet (kombinasjonsbygg).</p> <p>4. NIB kan eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling.</p> <p>5. NIB skal drives etter forretningsmessige prinsipper.</p> <p>6. NIB kan være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase.</p>	<p>Leie, kjøp og salg av tomtegrunn, oppføring av industribygg, boliger, samt andre bygg innen kommunen og på forretningsmessig grunnlag drive utleie og/eller salg av slike bygg. Med sikte på å fremme industri og næringsvirksomhet i kommunen, skal selskapet kunne skaffe passende lokaler til rimelig leie for bedrifter som flytter til eller etablere seg i kommunen.</p>

Vedtektene inneholder selskapets foretaksnavn, virksomhet (formål), aksjekapitalens størrelse og aksjenes pålydende. Aksjelovens §2-2 andre ledd sier at dersom selskapet ved sin

virksomhet ikke skal ha til formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte, skal vedtektene inneholde bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning. Selskapets vedtekter har ikke bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning.

Utover kravene i aksjeloven inneholder vedtektene bestemmelser som innskrenker aksjenes omsettelighet, valg av styret, herunder bør-krav om innsikt i ulike fagområder, ansettelse av forretningsfører, generalforsamling, ekstraordinær generalforsamling og stemmegiving på generalforsamling. §7 sier at styret ansetter en forretningsfører som skal forestå den daglige ledelse, samt eventuelle øvrige funksjonærer. Forretningsfører kan møte på styremøter med talerett, men ikke stemmerett.

Vedtektene sier at generalforsamlingen i tillegg til saker som er nevnt i aksjeloven, skal trekke opp retningslinjer for leie og salg av tomter og /eller industribygg og fastsette grunnleggende leie og salgsvilkår. Styreleder forteller at selskapet har utleiemaler knyttet til utleieobjekter. I generalforsamlingsprotokollene fra 2019 og 2020 er det ikke saker som omhandler retningslinjer for leie og salg av tomter og eller industribygg, og heller ikke saker om grunnleggende leie- og salgsvilkår.

Generalforsamlingsprotokollene fra 2019 og 2020 sier ikke noe om valg av revisor, men det fastsettes honorar til revisor. I vedtektene står det at den ordinære generalforsamlingen skal tilsette revisor og bestemme dennes godtgjørelse. I Brønnøysundregistrene er E.K. Revisjon registret som selskapets revisor 20.12. 2018.

I eierskapsintervjuet med formannskapet er det en oppfatning at vedtektsendringer har skjedd både på initiativ fra eier og fra selskapet. Det har vært behov for oppdateringer og det har blitt tatt ut bestemmelser fra vedtektene. Et eksempel på vedtektsendring etter initiativ fra eier er det om sosial boligbygging. I en periode var Namsos Industribyggeselskap AS offensiv og ønsket å tenke nytt. Det ble blant annet diskutert om selskapet skulle overta all eiendomsforvaltning i kommunen. Målsettingen om boligpolitikk har bare vært i teorien foreløpig. Namsos Industribyggeselskap AS har vært nytenkende i forhold til hvilken rolle selskapet skal ha, men det er ikke sikkert at dette har blitt fulgt opp i vedtektene. Revisor finner at 16.10.2018 er dato for siste revisjon av vedtektene og denne datoen er sammenfallende med opprettelsen av datterselskapene Søren R Thornæs veg 10 AS og Finn Christiansens veg 1 AS. Målsettingen om boligpolitikk ligger ikke inne i vedtektene fra 16.10.2018.

### **3.3.2 Utøvelse av eierskapet**

Det er formannskapet som utøver kommunens eierskap i Namsos Industribyggeselskap AS. I eierintervjuet med formannskapet kommer det fram at formannskapet har fungert som

eierrepresentant siden 2014, og tidligere var ordføreren eierrepresentant i generalforsamling. Formannskapet er litt usikker på hva som var årsaken til endringen den gangen, men det kan være knyttet til at ordfører ikke skulle sitte med ansvaret alene. Dagens ordfører har ikke erfaring med annet enn at formannskapet utøver eierskapet og har ingen dårlige erfaringer med den ordningen. Det er et kollegium å diskutere med, og det gjør at flere har et sterkere forhold til selskapet og eierdokumentet. Formannskapet ble valgt til eierrepresentant i kommunestyremøtet 22.05.2014, sak 32/14.

Det gjennomføres ikke eget formøte før generalforsamlingen, men formannskapets medlemmer mener at det likevel er slik at ulike spørsmål diskuteres litt mer uformelt i forkant av generalforsamlingen. Eksempel på slike saker er styrehonorar. Dette gjøres for at formannskapet er forberedt til generalforsamlingen.

Valg av styret skjer i generalforsamlingen hvor formannskapet utøver eierskapet. Ordfører foreslår kandidater og diskuterer dette med formannskapet. Det er ingen formalisert valgkomite.

Eiermeldingen omtaler sammensetning av styrer. Et styre skal sammensettes av personer med egnede personlige egenskaper som utfyller hverandres kompetanse. Selskapets formål må gjenspeiles i den samlede kompetansen i styret.

Formannskapet som eierrepresentant forteller at det hovedsakelig er kompetanse som vektlegges når det skal velges styre til selskapet. Kommunen er bevisst på at det ikke er bare skal vektlegges økonomisk kompetanse, men at styremedlemmer også har samfunns- perspektivet for øyet. Som verktøy for kommunen er dette viktig. Politisk erfaring er også viktig, mener formannskapet.

Når det gjelder styrets samlede kompetanse mener styreleder at selskapet er ganske godt rigget og ser ingen åpenbare mangler i kompetansen. Styret har medlemmer som har byggeteknisk bakgrunn, og har politisk valgte representanter som har *et øye* for de politiske føringene generelt og det boligpolitiske aspektet spesielt. Styreleder har lang erfaring med å strukturere styrearbeid og har lang erfaring både fra selskapsstyrer og fra konsernstyrer. Styreleder mener at styret er et bra team til sammen. Styreleder har fått spørsmål fra eier om hvilken kompetanse som er ønskelig i styret. Styreleder er ikke kjent med at det er stilt kompetansekrav til styret, men er sikker på at både eier og tidligere styreleder drøftet kompetansekrav i forbindelse med styresammensetningen. Vedtektenes §6 sier at samlet styre bør representere innsikt i økonomisk, industriell, reguleringsmessige og bygningstekniske spørsmål.

I eiermeldingen står det at styremedlemmer i morselskaper ikke bør sitte i styret i datterselskap. Dette for å hindre rolleblanding, fordi styret i morselskapet vil være generalforsamling



i datterselskapet. Styrer i konsern er omtalt under. Styrerepresentasjon som gir habilitetsproblematikk i kommunestyret eller i administrasjonen bør så langt som mulig unngås.

Eiermeldingen omtaler også godtgjørelse til styrets leder og styremedlemmer, og den sier at godtgjørelsen skal reflektere styrets økonomiske og strafferettslige ansvar. I tillegg kan kompetanse, tidsforbruk og virksomhetens kompleksitet vektlegges. Videre at Namsos kommune skal arbeide for at det føres en nøktern linje med hensyn til godtgjørelser for verv i offentlig eide virksomheter. Formannskapet forteller at kommunen ikke har overordnede prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse til styret, men man prøver å se til andre selskaper. Honoraret skal være anstendig i forhold til jobben som skal gjøres, og styrehonorar i kommunalt eide selskaper skal verken være høyest eller lavest sammenlignet med andre. Av generalforsamlingsprotokollene går det fram at det ikke utbetales styrehonorar for styrearbeidet i datterselskapene.

Eierrepresentanten forteller at det gjøres habilitetsvurderinger i praksis. Ett medlem av styret i Namsos Industribyggeselskap AS sitter også i kommunestyret, og vil automatisk være inhabil ved behandling av saker som vedrører selskapet. Det samme gjelder daglig leder som er medlem av kommunestyret. Det ville vært naturlig at daglig leder, som politisk representant, var medlem i formannskapet. Vedkommende kunne ikke velges til medlem i formannskapet nettopp på grunn av habilitetsproblematikk. Denne situasjon er diskutert hos eier.

Namsos kommune har etiske retningslinjer, vedtatt 19.12.2019 som omhandler habilitet for ansatte i kommunen. Eiermeldinga sier at alle heleide selskap skal ha en etisk plattform lik den kommunen har. Revisor finner ikke at selskapet har vedtatt en etisk plattform hvor habilitetsregler er tatt inn.

### **3.3.3 Styret i konsern**

Eier, Namsos kommune, med formannskapet som eierrepresentant, velger i generalforsamlingen styret i morselskapet Namsos Industribyggeselskap AS. Namsos Industribyggeselskap har fem heleide datterselskap hvor styret i Namsos Industribyggeselskap er generalforsamling i datterselskapene. En av oppgavene til generalforsamlingen er å velge styre i datterselskapene. Det utbetales ikke styrehonorar for styrearbeidet i datterselskapene ifølge generalforsamlingsprotokollene.

I kapittel to er styresammensetningen i alle styrene gjengitt basert på opplysningene i Brønnøysundregistrene. I Sjøtomta AS er det bare fire styremedlemmer og ett av styremedlemmene fra de andre selskapene er ikke oppført som styremedlem for Sjøtomta AS. I styreprotokoll fra styremøte i Sjøtomta AS 24. juni 2020 er dette styremedlemmet innkalt og har deltatt på styremøtet samt signert protokollen.

Kapittel 3.5 er en nærmere beskrivelse av funn som kan relateres til at det er gjennomgående styrer i konsernet.

## 3.4 Vurdering

### 3.4.1 Styringsdokumenter

#### Eiermelding

Revisjonskriteriet sier at kommunen skal minst en gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som *skal* inneholde:

- Oversikt over eierskap og samarbeid
- Prinsipper for eierstyring
- Formål og selskapsstrategi

Eiermeldingen *bør* inneholde:

- Juridisk styringsgrunnlag for de ulike eierformene
- Samfunnsansvar

Namsos kommune vedtok eiermeldingen den 18.06.2020 og innholdet er i henhold til de lovkravene som settes til en eiermelding og kravene i KS sin anbefaling.

Revisor vurderer at Namsos kommune har en eiermelding som følger lovens krav og KS sin anbefaling.

#### Godtgjørelse til styret

Revisjonskriteriet sier at kommunen bør gjøre en prinsipiell avklaring om godtgjørelse til styret.

Revisor finner at eiermeldingen gir føringer for godtgjørelse til styret. Formannskapet oppfatter ikke at kommunen har overordnede prinsipper for fastsettelse av godtgjørelse. Dette kan skyldes at formannskapet mener at føringene i eiermeldingen ikke er tilstrekkelig eller at formannskapet ikke er klar over de føringene som ligger i eiermeldingen.

Revisor vurderer at kommunen har gjort en prinsipiell avklaring om godtgjørelse til styret i eiermeldingen, men at det er liten bevissthet omkring føringene.

#### Revidering av styringsdokumenter

Revisjonskriteriet sier at kommunen jevnlig bør revidere styringsdokumentene.

Revisor finner at kommunen har en eiermelding fra 2020 og et eierdokument for Namsos Industribyggeselskap AS fra 2018. Eierdokumentet er politisk vedtatt, men ikke forankret i

selskapet. Det betyr at den i beste fall vil fungere som en ramme for eierrepresentantens utøvelse av eierskapet. Eierdokumentet er vedtatt i kommunestyret omkring tre uker før ekstraordinær generalforsamling (formannskapet) vedtar nye vedtekter for selskapet. Revisor er av den oppfatning at generalforsamlingen burde ha endret det vedtektsfestede formålet slik at det ble i henhold til den eierstrategien kommunen nettopp hadde vedtatt. Eksempelvis inngår sosial boligpolitikk i eierstrategien, men ikke i vedtektsfestet formål.

Generalforsamlingen er den arenaen eier aktivt kan gi styringssignaler. Konsernorganiseringen i Namsos Industribyggeselskap AS medfører at virksomheten i morselskapet er å eie andre selskaper. Flere av virksomhetsområdene som beskrives både i vedtektsfestet formål og i eierstrategien er virksomhet som skjer i datterselskapene og som kommunen som eier kun har indirekte eierskap til.

Den nylig vedtatte eiendomsstrategien i kommunen omtaler i liten grad Namsos Industribyggeselskap AS. Kommunens Eiermelding gir føringer for utøvelse av eierskapet som burde vært tydeligere fulgt opp av eierorganet og inkludert i styringsdokumenter. Et eksempel på dette er at strategiske mål skal nedfelles i vedtektene, at kommunens etiske plattform er gjeldende, tilbakemelding til kommunen samt forventninger til avkastning hvis eierskapet er finansielt motivert. Det stilles også krav om årsmelding, men revisor finner ikke at dette er laget for 2018 og 2019. Kommunens Eiermelding setter noen krav som eierrepresentantene må sørge for kommer på plass. Flere av disse kravene kan imøtegås ved revidering av vedtektene slik at det blir samsvar mellom ulike føringer fra eier.

Revisor finner ikke at generalforsamlingen har fulgt opp og laget retningslinjer for leie og salg av tomter og/eller industribygg og fastsettelse av grunnleggende leie og salgsvilkår, som det står i vedtektenes §8 punkt f.

Revisor vurderer at eier har revidert styringsdokumenter, men at det er behov for ytterligere revidering for å sikre at det er sammenheng mellom styringsdokumenter, spesielt mellom Eiermelding, eierstrategi for selskapet og selskapets vedtekter.

### **Krav til vedtektene**

Revisjonskriteriet er at vedtektene skal inneholde de minimumskravene som aksjeloven setter og bør tydelig angi den virksomheten selskapet skal drive.

Revisor finner at vedtektene til Namsos Industribyggeselskap følger kravene i aksjelovens §2-2 første ledd om minstekrav til vedtektene. Vedtektene har ikke bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning (aksjelovens §2-2 andre ledd), noe som indikerer at selskapet har som formål å skaffe eierne utbytte og dermed drive forretningsmessig. Det

betyr at generalforsamlingen står fritt til å disponere et overskudd med den begrensningen som styret setter for utbetaling av utbytte, jfr. §8-2 første ledd i aksjeloven. Dette går ikke tydelig fram av selskapets vedtekter. Ifølge vedtektenes §3 punkt b skal ordinær generalforsamling treffe bestemmelse om anvendelse av eventuelt overskudd. I eiermeldingen står det at for eierskap som er finansielt motivert skal det formuleres krav til avkastning.

Revisor vurderer at selskapets vedtekter inneholder de minimumskrav som aksjeloven setter, men at beskrivelsen av virksomheten (formål) ikke er helt i samsvar med praksis og eierstrategien.

### **3.4.2 Utøvelse av eierskapet**

#### **Eierrepresentanter**

Revisjonskriteriet sier at kommunestyret bør oppnevne sentrale folkevalgte til eierrepresentanter.

Revisor finner at formannskapet er valgt til å være eierrepresentant.

Revisors vurdering er at kommunen har valgt sentrale folkevalgte til å være eierrepresentant.

#### **Valgkomite**

Revisjonskriteriet sier at valgkomite bør vedtektsfestes.

Revisor finner at vedtektene ikke har bestemmelser om valgkomite. Det er heller ingen offisiell valgkomite, men aktuelle kandidater foreslås av ordfører og diskuteres med formannskapet i forkant av generalforsamlingen. Eier har også spurt styreleder om synspunkter på sammensetningen av kompetanse i styret. Eier er opptatt av kompetanse når styret velges.

Revisors vurdering er at det ikke er vedtektsfestet valgkomite.

#### **Styrets kompetanse**

Revisjonskriteriet sier at styrets samlede kompetanse bør være tilpasset selskapets virksomhet.

Revisor finner at eier har vurdert styrets kompetanse i forbindelse med valg av styret. Styreleder mener at styret har tilstrekkelig kompetanse. Verken eier eller styreleder henviser til kompetansekravene som finnes i vedtektene, noe som kan tyde på at det er liten bevissthet omkring de kompetansekravene som er nedfelt i vedtektene. Det kan synes som at eier er opptatt av at styret har flere kompetanser enn hva som framgår av vedtektene. Revisor har ikke undersøkt nærmere de enkelte styremedlemmenes kompetanse.

Når Namsos Industribyggeselskap AS nå er et konsern med fem datterselskap, har det skjedd en omstrukturering av selskapet som kanskje utløser behov for annen kompetanse enn det som ble nedfelt i vedtektene tidligere. Eksempelvis er kanskje ikke bygningsteknisk kompetanse like viktig i et konsernstyre og i noen av datterselskapene. Konserndannelsen utløser et behov for kompetanse om selskapsrettslige forhold og styringsutfordringer i konsern. Basert på intervjuet med eier og styreleder er det ikke samsvar mellom de kompetanser som de peker på og det som er nedfelt i vedtektene. Dette kan ha sammenheng med blant annet at vedtektene ikke er revidert etter utfisjoneringen av to av selskapene.

Revisor vurderer at eiers oppfatning er at styrets kompetanse er tilpasset selskapets virksomhet, men at eier burde vurdere om styrets kompetanse i morselskapet er tilpasset den virksomheten som ligger i morselskapet.

### **Habilitetsvurderinger**

Revisjonskriteriet sier at kommunen bør etablere rutiner for vurdering og håndtering av habilitet.

Revisor finner at eiermeldingen sier at det bør unngås å etablere situasjoner som kan lage habilitetsproblematikk. Eier har tatt hensyn til dette i sammensetning av formannskapet. Revisor har ikke funnet at habilitet er vurdert i sammenheng med gjennomgående styre.

Revisor vurderer at eier er klar over habilitetsutfordringer, men at det ikke er etablert rutiner for vurdering og håndtering av habilitet. Habilitetsvurderinger i gjennomgående styre er ikke vurdert.

### **3.4.3 Styre i konsern**

Revisjonskriteriet er at styremedlemmer i morselskap ikke bør sitte i styrene i datterselskap.

Revisor finner at Namsos Industribyggeselskap AS og datterselskapene har identiske styre med ett unntak hvor ett av styremedlemmene ikke er oppført som styremedlem i det ene datterselskapet. Rent formelt er det bare Namsos Industribyggeselskap AS Namsos kommune har direkte styring med i konsernet. Når det opprettes datterselskap som virksomheten legges til flyttes virksomheten bort fra eiers direkte innflytelse.

Ettersom det ikke utbetales styrehonorar for styrearbeidet i datterselskapene, unngås situasjonen hvor morselskapets styre er generalforsamling i datterselskapene og vedtar styregodtgjørelse til seg selv.

Revisor vurderer at lik styresammensetning i Namsos Industribyggeselskap og datterselskapene ikke er i tråd med kommunens Eiermelding og KS sin anbefaling om at styremedlemmer i morselskapet ikke bør sitte i styrene i datterselskap.

### **3.5 utfordringer med gjennomgående styrer i konsern**

Dette kapitlet er en beskrivelse av noen av utfordringene som kan skyldes at Namsos Industribyggeselskap AS og datterselskapene har tilnærmet identiske styrer.

Styreleder forteller at substansen i Namsos Industribyggeselskap rett og slett er datterselskapene som selskapet eier. Namsos Industribyggeselskap sin strategi, og hvordan den påvirker datterselskapene, er tema i styret i Namsos Industribyggeselskap. På den måten er morselskapet styrende og det legges vekt på at økonomien i selskapene er adskilt. Namsos Industribyggeselskap kan for så vidt sies å være innholdsløs eller uten vesentlige inntekter, siden aktiviteten i all hovedsak foregår i datterselskapene.

Eier forteller at det blir orientert om den økonomiske situasjonen i datterselskapene på generalforsamling, men eier har ikke oversikt til enhver tid.

I 2018 ble Finn Christiansens veg 1 og Søren R Thornæs veg 10 fisjonert ut av Namsos Industribyggeselskap og ble heleide datterselskap. Oversikt og godt grunnlag for økonomistyring var den viktigste grunnen for utfisjoneringsprosessen av de respektive datterselskapene, forteller styreleder. Det ville krevd en nøye analyse av selskapsregnskapet, for å få god økonomisk styringsinformasjon for ledelsen og styret, hvis regnskapet for de enkelte enhetene hadde vært en del av selskapsregnskapet i stedet for egne aksjeselskap med egne regnskap. Utfisjoneringsprosessen ga også muligheter for konsernbidrag og skatteposisjonering. På fisjonstidspunktet var det også aktuelt å selge Søren R Thornæs veg 10. Styreleder forteller at det i praksis er to selskaper som krever oppmerksomhet. Det er Søren R Thornæs veg 10 og Finn Christiansens veg 1. De andre selskapene er mer eller mindre sovende selskaper. Styreleder forteller at han har sittet i tilsvarende konstellasjoner med gjennomgående styrer i mor- og datterselskap tidligere og oppfatter det som en praktisk løsning. Styret legger vekt på å være bevisst på hvilket selskap de til enhver tid jobber med i møtene, og at hvert selskap har sin selvstendige økonomi. Videre forteller styreleder at det vil være situasjoner hvor styret behandler saker som formelt hører til i datterselskapene, og det skrives da egne protokoller for de respektive datterselskapene.

Revisor har sett på vedtekter, generalforsamlingsprotokoller for 2019 og 2020 og styreprotokoller i alle selskapene i denne perioden. Under er det listet opp ulike funn fra disse undersøkelsene knyttet til de enkelte selskapene.

Flere styresaker viser at styret i Namsos Industribyggeselskap AS opptrer som styre for datterselskapene. Eksempelvis sak 6/19 om forsikringer, sak 15/19 om låneopptak, sak 28/19 utvikling av Abel Meyers gate 30, sak 34/19 budsjett for datterselskap, sak 5/20 vurdering av endringer i leiekontrakt, sak 13/20 utbytte fra Finn Christiansens veg 1, sak 26/20 ombygging av SRT, sak 34/20 utleie av SRT, sak 34/20 utvikling av Abel Meyers gate 30, sak 2/21 vedtar protokoll fra styremøtet i SRT, sak 6/21 ombygging av SRT – vedtar å låne inntil 19 mill.

### **Rock City Namsos AS**

Vedtekter for selskapet er siste gang fastsatt den 15.11.2018. Der står det at styret skal ha et styre på 3-7 medlemmer med personlige varamedlemmer. Det er ikke valgt varamedlemmer til styret.

Den 10. april 2019 ble det avholdt generalforsamling i selskapet. Generalforsamlingen vedtok årsregnskapet for 2018 med balanse og noter og valgte styre. Selskapet hadde et underskudd på kroner 869 295 og det ble ikke sagt noe om hvordan dette skulle dekkes. Selskapet har negativ egenkapital ved utgangen av året. Det står ikke noe om revisjon av regnskapet i generalforsamlingsprotokollen. I note 3 til årsregnskapet står det følgende: *Selskapet oppfyller kravene til fravalg av revisor, og dette er valgt. Kostnadsført ihht. regnskap kr 45 710.* I Brønnøysundregisteret er det registret 28.12 2018 at revisor utgår.

I 2020 er et styremøte lagt til samme dag som generalforsamlingen. Styremøtet behandler og vedtar blant annet årsregnskap for selskapet. I generalforsamlingen godkjennes årsregnskapet for 2019 med balanse og noter, samt at generalforsamlingen vedtar at årets underskudd dekkes av annen egenkapital. Sak 5 i generalforsamlingen er valg av styre og revisor, og her velges det bare styre. I årsregnskapet for 2019 opplyses det i note 2: *Selskapet oppfyller kravene til fravalg revisor, og dette er valgt. Kostnadsført ihht. regnskap kr 45 710.* Note 10 Annen kortsiktig gjeld, omtaler blant annet at øvrige kostnader på kroner 49 000 og er periodisert revisjonskostnad og regnskap.

I note 7 henvises det til vedtekter fra 08.03.2012 hvor det er tatt inn at det ikke skal deles ut utbytte. Vedtektene er senere endret, siste gang 15.11.2018 ifølge Brønnøysundregistrene og denne bestemmelsen står ikke lengre i vedtektene.

Ved utgangen av 2019 har selskapet en negativ egenkapital på kroner 528 585.

Daglig leder forteller at det foreligger en muntlig avtale med kommunen om at kommunen drifter Rock City-bygget for Rock City AS. I dette ligger det at Namsos kommune bruker lokalene og bærer kostnadene. Avtalen er forankret hos kommunedirektøren, men det er kultursjefen som i praksis håndterer dette. Prudencebussen var i Rock City AS, men er overført

til Namsos kommune i en prosess med Museet Midt IKS. Rock City AS har i 2020 betalt forsikring for bussen. Den 26.06.2019 er det inngått en avtale mellom Rock City AS og Namsos kommune om studioet i Rock City. Der går det fram at Namsos kommune disponerer studioet og betaler alle kostnader med det. Avtalen sier at studioet eies av Rock City AS og avskrives i Rock City AS sitt regnskap.

### **Sjøtomta AS**

Vedtektene for Sjøtomta AS er siste gang revidert 31.08.2005.

Generalforsamlingen i 2019 behandler årsregnskapet for 2018 og vedtar årsregnskapet for 2018 med balanse og noter, samt velger selskapets styre. Av note 7 i regnskapet går det fram at kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kroner 0 og at selskapet har valgt bort revisjon. Honorar for annen bistand utgjør krone 0. I følge [www.brreg.no](http://www.brreg.no) har selskapet valgt bort revisor i 2011.

I 2020 er det avholdt et styremøte i selskapet hvor det er behandlet fire saker, blant annet årsregnskap for 2019. Styret vedtar å legge fram årsregnskap for 2019 med balanse og noter for generalforsamlingen. Samme dag vedtar generalforsamlingen årsregnskapet for 2019 med balanse og noter og vedtar å overføre underskuddet til annen egenkapital.

### **Søren R Thornæs veg 10 AS**

Søren R Thornæs veg 10 AS ble fisjonert ut fra Namsos Industribyggeselskap i 2018 og har vedtektsdato 16.10.2018.

Generalforsamlingen i 2019 behandlet årsregnskapet for 2018 og vedtok det framlagte årsregnskapet med noter og balanse. Vedtaket sier ikke noe om hvordan underskuddet på kroner 1 162 697 skal dekkes. I tillegg valgte generalforsamlingen styre og fastsatte honoraret til revisor.

I 2020 avholdes det to styremøter i selskapet, hvorav det første er lagt til samme dag som generalforsamlingen i selskapet. I styremøtet vedtar styret å legge fram årsregnskap med balanse og noter for generalforsamlingen. Samme dag vedtar generalforsamlingen årsregnskap med balanse og noter for 2019 og vedtar at årets underskudd dekkes av annen egenkapital. Selskapets revisor var til stede i generalforsamlingen, men det framgår ikke av generalforsamlingsprotokollen at regnskapet er revidert. Generalforsamlingen velger styret.

Den 5.10.2020 avholdes styremøte som behandler sak om ombygging av lokalene i forbindelse med at Namsos kommune skal leie lokaler en periode. I tillegg ble det behandlet en sak knyttet til en av leietakerne.



Den 29.01.2021 ble det avholdt et styremøte i selskapet som vedtok tildeling av byggeoppdrag i forbindelse med omgjøringer av bygningsmassen.

### **Finn Christiansens veg 1 AS**

Selskapet ble fisjonert ut fra Namsos Industribyggeselskap AS og har vedtektsdato 16.10.2018.

Generalforsamlingen i 2019 vedtok årsregnskapet for 2018 med balanse og noter. Vedtaket sier ikke noe om disponering av overskuddet på kroner 2 793 987. Av selve årsregnskapet går det fram at kroner 1 309 000 er konsernbidrag og kroner 1 484 987 overføres annen egenkapital. Revisors beretning ble vedtatt i en egen sak. I tillegg ble det valgt styre og fastsatt honorar til revisor.

I 2020 avholdes det et styremøte samme dag som ordinær generalforsamling. Styret vedtar det framlagte årsregnskapet med balanse og noter for 2019 og vedtar å innfri konserngjeld på kroner 2 434 750 til morselskapet Namsos Industribyggeselskapet AS. I generalforsamlingen samme dag vedtas årsregnskapet med balanse og noter for 2019 og overskuddet overføres annen egenkapital. Det går ikke fram av protokollen at regnskapet er revidert. Generalforsamlingen velger styre.

Samme dag avholdes det ekstraordinær generalforsamling i selskapet, som behandler en sak om utbetaling av tilleggsutbytte, hvor de vedtar å utbetale et utbytte på kroner 2 500 000 til morselskapet. Forvaltningsrevisor har ikke funnet styrevedtak som innstiller på utbetaling av utbytte. Aksjeloven §8-1 første ledd sier at generalforsamlingen beslutter utdeling av utbytte etter at styret har lagt fram forslag om utdeling av utbytte eller annen anvendelse av overskuddet. Det kan ikke utdeles høyere utbytte enn det styret har foreslått eller godtar. Revisor finner ikke at styret har gjort andre disponeringer enn å innfri konserngjeld.

Styreleder forteller at utbytte fra Finn Christiansens veg 1 til morselskapet ble gjort for å finansiere heftelser som ikke kunne slettes i Abel Meyers gate 30. Disse heftelsene var til hindre for at lånet skulle utbetales. På den måten ble utbytte en internfinansiering av kjøpet av Abel Meyers gate 30.

### **Abel Meyers gate 30 AS.**

Selskapet ble stiftet 09.09.2019. Styret i Namsos Industribyggeselskap AS vedtok å opprette et *Selskap under stiftelse* (SUS) på styremøtet 18.09.2019. Det framgår av styreprotokollen at revisor hadde laget forslag til stiftelsesdokumenter. I stiftelsesdokumentet framgår styret, daglig leder og revisor. Daglig leder er navngitt. Vedtektene er vedlagt stiftelsesdokumentet. Vedtektene sier ikke noe om forretningsadresse slik som aksjeloven §2-2 første ledd krever.

Det er avholdt ett styremøte i selskapet i 2020 samme dag som generalforsamlingen. Styret behandlet tre saker, godkjenning av innkalling og sakliste, orienteringer og årsregnskapet. Det framgår ikke av styreprotokollen hvordan underskuddet i selskapet skal dekkes.

I generalforsamlingen møter hele styret, daglig leder og revisor. Generalforsamlingen behandler årsregnskapet og vedtar følgende: *Generalforsamlingen i Abel Meyers gate 30 AS vedtar årsregnskapet for 2019 med noter og balanse som årets regnskap for Abel Meyers gate 30 AS.* Årets underskudd overføres annen egenkapital. Det går ikke fram av generalforsamlingen om regnskapet er revidert. Generalforsamlingen velger styret og det står ikke noe om valg av revisor.

### **Oppsummering**

Mye tyder på at Namsos Industribyggeselskap AS med de fem datterselskapene drives organisatorisk og selskapsrettslig som ett selskap. Dette er basert på at det er gjennomgående styre, hvor styremøtene i Namsos Industribyggeselskap AS behandler saker som tilhører datterselskapene og at det er veldig liten aktivitet i styrene i datterselskapene. Liten aktivitet i styrene i datterselskapene gjør at det er relevant å stille spørsmål med om disse selskapene får tilstrekkelig oppmerksomhet som egne selskap.

Utfordringen med gjennomgående styre er at et hvert selskap skal ha et styre som jobber for selskapets beste. Innenfor en konsernstruktur kan det være vanskelig å ivareta alle selskapene, når styremøter i selskapene gjennomføres fortløpende. Noen av datterselskapene går med underskudd og dette er forhold som styret i datterselskapet burde tatt tak i, men det framgår ikke av styreprotokoller. Fisjonen i 2018 er blant annet begrunnet i et tydeligere økonomisk skille mellom det som er de ulike selskapene i dag, men det tyder på at eier ikke så de selskapsrettslige forpliktelsene som oppstod ved utfisjonering av selskaper og om-dannelse til konsern.

## 4 KOMMUNIKASJON MELLOM EIER OG SELSKAP

Dette kapitlet handler om kommunikasjon mellom eier og selskapet.

### 4.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling om kommunikasjon mellom eier og selskap:

*Er kommunikasjonen mellom eier og selskap tilfredsstillende for begge parter?*

### 4.2 Revisjonskriterier

Kildene til revisjonskriterier er:

- Aksjeloven
- Kommunes Sentralforbund sine anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll
- Norsk utvalg for eierstyring sin anbefaling om eierstyring og selskapsledelse (NUES)

Følgende revisjonskriterier er utledet for denne problemstillingen:

- Generalforsamlingen er eier sin arena for å gi styringssignaler
- Det bør jevnlig gjennomføres eiermøter for å bidra til god eierstyring og kommunikasjon med selskapet
- Selskapet bør ha avklart hvem som representerer selskapet i ulike saker

Utleddningen av revisjonskriteriene finnes i vedlegg ett.

### 4.3 Eierkommunikasjon

#### 4.3.1 Generalforsamlingen er arena for selskapsstyring

I kommunens eiermelding står det at det skal fastsettes krav for hvert enkelt selskap om tilbakemelding til eierne og for behandling av dette i kommunestyret. Selskapet skal rapportere på måloppnåelse på eiernes formål i disse tilbakemeldingene. Videre står det i eiermeldingen at alle selskaper hvor det offentlige eier mer enn 50 prosent skal hvert år utarbeide en årsmelding som redegjør for måloppnåelse både for økonomiske og politiske målsettinger, samt mål for ivaretagelse av samfunnsansvar formulert i styringsdokumentene. Årsmelding skal forelegges kommunestyret som referatsak og kommunestyret kan delegere til formannskapet å behandle referatsaken. I selskaper hvor det offentlige eier over 50 prosent skal innkallinger til representantskap og generalforsamling komme så tidlig at kommunen kan behandle innkallingen med sakspapirer i kommunestyret og forberede saken administrativt.

Videre står det at hvis situasjonen krever det så kan styret rapportere til kommunestyret og kommunestyret kan også be om slik rapportering om et tema eller en situasjon.

Av generalforsamlingsprotokollene går det fram at generalforsamlingen kun behandler ordinære generalforsamlings saker. Det stilles ikke krav i vedtektene til at generalforsamlingen behandler årsmelding for selskapet. I generalforsamlingen i 2019 og 2020 er ikke årsmelding behandlet.

Styreleder forteller at formannskapet har vært generalforsamling hele tiden mens dagens styreleder har vært styreleder. Eier har i liten grad stilt spørsmål til selskapet, men styreleder ser ikke bort fra at det blir mer engasjement når det skal jobbes med sentrumsplanen. Namsos Industribyggeselskap AS ønsker engasjement og en tydelig eier, forteller styreleder.

I eierskapsintervjuet med formannskapet forteller eier at det ikke har blitt uttrykt annet enn at eier er fornøyd med selskapet. Det er også slik at dersom eier ikke er fornøyd, har eier anledning til å korrigere. Et eksempel på dette er at eier ga føringer i forbindelse med at selskapet ønsket å ta over kommunens eiendomsportefølje.

I intervjuet med eier fortelles det at formannskapet som generalforsamling, kan stille spørsmål og få den informasjonen de trenger om datterselskapene. Ordfører og kommunedirektør har i tillegg hatt møter med daglig leder og styret i Namsos Industribyggeselskap AS. Samtidig pekes det på at eier må være årvåken slik at rapporteringen ikke bare blir på overordnet nivå eller at det bare rapporteres fra morselskapet.

Kommunens eierstrategi er ikke behandlet i generalforsamlingen.

#### **4.3.2 Eiermøter**

I kommunens Eiermelding er Eiermøter en del av rutinene for Eierstyring. Her går det fram at kommunestyret kan fastsette eventuelle krav om årlige Eiermøter. Det opplyses også at virksomheten kan be om Eiermøter og det presiseres at det ikke skal fattes vedtak i Eiermøtet og at det ikke skal gripe inn i styrets myndighetsansvar. Eiermeldingen sier at det skal fastsettes krav for hvert selskap, om tilbakemelding til Eierne om måloppnåelse på Eiernes formål og behandling av dette i kommunestyret.

I intervju med eier kom det fram at det ikke avholdes Eiermøter, men at det gjennomføres møter mellom ordfører, styreleder og daglig leder i Namsos Industribyggeselskap AS. Det er ikke Eiermøter utenom generalforsamlingen, men de fleste styremedlemmene møter i generalforsamling.

I intervjuet med eier fortelles det at eier gir styringssignaler i møter som ordfører og/eller kommunedirektør har med styreleder og daglig leder. Utgangspunktet er da Eierdokumentet, og hensikten med møtene er å følge opp hva som skjer og hva selskapet jobber med.

I intervjuet med formannskapet forteller ordfører at styreleder er flink til å ta kontakt når det er noe man ønsker å ta opp. Det har blant annet vært et møte med den nye kommunedirektøren, der formålsparagrafen og samspill med kommunen som eier ble tatt opp.

Styreleder forteller at dialogen mellom selskapet og representanter for eier har blitt bedre og det er en større bevissthet hos eier om selskapets eksistens og hva Namsos Industribyggeselskap kan gjøre.

Styreleder forteller at han delvis deltar i møter med kommunen, men daglig leder har betydelig mer og tettere dialog med kommunens administrasjon. Styreleder er for eksempel ikke med på byggemøter i forbindelse med utbygging i Søren R Thornæs veg 10 og heller ikke i detaljdiskusjoner i forbindelse med utbyggingen. I møter hvor eksempelvis tomtespørsmål diskuteres eller møter der kommunedirektøren er med, er det naturlig at styreleder er med. På denne måten er det ingen utfordring å skille mellom selskapets daglige drift og styring av selskapet selv om daglig leder er innleid.

#### **4.3.3 Representere selskapet**

Styreleder har hatt møte med både ordfører og representanter fra administrasjonen. Hele styret deltar ikke i disse møtene, men styret er alltid informert. Det er en åpen dialog i styret og dersom øvrige styremedlemmer hadde ønsket å være med, ville det vært helt i orden.

Styreleder forteller at det ikke er faste møter med eier, og forteller videre at daglig leder har flere møter med administrasjonen enn det styret og styreleder har. Styreleder forteller at kommunens bevissthet omkring selskapet synes å være økende, og det har eksempelvis vært flere møter der blant annet tomte ved siden av Abel Meyers gate 30 og andre aktuelle saker har vært tema.

Vedtektene sier ikke noe om hvem som skal representere selskapet, med unntak av at selskapets firma tegnes av styreleder og daglig leder i fellesskap og at styret kan meddele prokura. Styreleder betegnes ofte som fremst blant likemenn og -kvinner (Bråthen, 2019). Revisor finner ikke at styret har gjort noen vedtak om hvem som skal representere styret i møter med eier og samarbeidsparter.

I avtalen om forvaltning av eiendomsselskap mellom datterselskapene og Namsos Industribyggeselskap går det fram i siste punkt i kapittel 1.2 at forvalterne representerer selskapet utad, med de begrensninger som følger av punkt 2 i avtalen. Punkt 2 lister opp følgende punkter som ikke kan foretas uten forhåndssamtykke fra styret:

- Avtaler eller løfter om inngåelse, fornyelse eller endring av leieforhold i strid med Selskapets bestemmelser

- Oppsigelse eller heving av husleieforhold
- Inngåelse av avtale om salg, pantsettelse eller beheftelse av eiendom tilhørende selskapet
- Kjøp av fast eiendom eller rettighet i fast eiendom
- Opptak av lån

## 4.4 Vurdering

### 4.4.1 Generalforsamlingen er arena for selskapsstyring

Revisjonskriteriet er at generalforsamlingen er eier sin arena for å gi styringssignaler.

Revisor finner at ordinære generalforsamlinger de siste årene har behandlet kun ordinære generalforsamlingsaker. Eierstrategien som ble vedtatt i kommunestyret 27.09.2018 er ikke behandlet i generalforsamlingen. Det betyr at rent formelt er det virksomhetsbeskrivelsen som ligger i formålsparagrafen i vedtektene, som er styrende for virksomheten. Eier burde sørget for at eierstrategien formelt ble iverksatt i selskapet gjennom en behandling i generalforsamlingen ettersom generalforsamlingen er arenaen for eierstyring. Slik det er i dag mottar selskapet styringssignaler utenom de formelle arenaene. Selskapet tar styringssignalene fra eier uten at de er formalisert og har stor bevissthet omkring at selskapet er eiers verktøy. Samtidig ser det ut til at selskapet har fått liten oppmerksomhet fra eier, bortsett fra når selskapet viste interesse for kommunens eiendomsportefølje.

Eier bør sørge for at krav som stilles i kommunenes Eiermelding, eksempelvis kravet om årsmelding, blir fulgt opp i generalforsamlingen.

Revisor vurderer at eier har liten bevissthet omkring å bruke generalforsamlingen som arena for å gi styringssignaler og at myndigheten til å beslutte vedtekter burde vært brukt til formelt å fastsette styringssignaler.

### 4.4.2 Eiermøter

Revisjonskriteriet sier at det bør jevnlig gjennomføres eiermøter for å bidra til god eierstyring og kommunikasjon med selskapet.

Revisor finner at det ikke gjennomføres eiermøter. Samtidig er det møter mellom eier og selskapet, hvor kommunen er representert med ordfører og eller kommunedirektør og selskapet med daglig leder og eller styreleder, som representanter for selskapet. Hvis selskapet og kommunen hadde benyttet seg av eiermøter hadde det vært naturlig at hele styret hadde møtt og fått samme informasjon samt at formannskapet som eierrepresentant hadde deltatt. Revisor oppfatter at det er en glidende overgang mellom saker som naturlig tilhører et eiermøte

og saker som omhandler daglig drift, og at det er manglende bevissthet om hvem som bør involveres i hvilke saker.

Revisors vurdering er at det ikke avholdes eiermøter. Det avholdes møter med kommunen som kunne hatt form som eiermøter.

#### **4.4.3 Representere selskapet**

Revisjonskriteriet er at selskapet bør ha avklart hvem som representerer selskapet i ulike saker.

Revisor finner at styreleder og daglig leder representerer selskapet i ulike møter med eier. Det er åpent for styremedlemmer å delta på møter hvor styreleder deltar. Revisor har ikke undersøkt om styremedlemmene opplever at det er åpent for dem å delta. Styret er et kollegium hvor styreleder er fremst blant likemenn og -kvinner. Revisor finner ikke at styreleders representasjon er formalisert i styrevedtak. Revisor sitter med et inntrykk av at dialog med kommunen som eier og kommunen som samarbeidspart lett kan flyte over i hverandre.

Revisor vurderer at styreleder og daglig leder har signaturrett, men det er ikke avtalt nærmere representasjon av selskapet.

## 5 OPPFØLGING AV MÅLSETTINGER

Dette kapitlet handler om hvordan Namsos Industribyggeselskap AS følger opp målsettingene gitt i kommunens eierdokument. I kapittel tre er eierdokumentets rolle behandlet.

### 5.1 Problemstilling

Det er utarbeidet følgende problemstilling om oppfølging av målsettingene:

Følger Namsos Industribyggeselskap AS opp målsettinger om å:

- (1) Bygge, eie og drive bygninger, erverve areal og være pådriver i sosial boligpolitikk
- (2) Være langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter og (6) Være kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase
- (4) Eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling
- (5) Drive etter forretningsmessige prinsipper

### 5.2 Revisjonskriterier

Følgende revisjonskriterier er utledet med bakgrunn i kommunens eierdokument.

- NIB skal arbeide med den virksomheten som er angitt i målsettingene som eier har fastsatt i eierdokumentet
- NIB skal drives forretningsmessig, herunder
  - Følge regelverket om offentlige anskaffelser
  - Konserninterne transaksjoner mellom konsernselskap skal skje på en armlengdes avstand og vesentlige avtaler skal være skriftlig
  - Sørge for en bærekraftig økonomisk drift

Det første revisjonskriteriet omhandler målsettingene 1, 2, 4 og 6, som alle omhandler virksomheten i selskapet. Det andre revisjonskriteriet omhandler den femte målsettingen om å drive etter forretningsmessige prinsipper. Utledningen av revisjonskriteriene finnes i vedlegg ett.

### 5.3 Arbeid mot målsettinger

I dette kapitlet presenteres data om Namsos Industribyggeselskap AS sitt arbeid med målsettingene i eierdokumentet som Namsos kommune har vedtatt. Dette omfatter målsettingene 1, 2, 4 og 6 i eierdokumentet. Felles for disse er at de beskriver hva selskapet skal og kan drive med, og disse behandles samlet i kapittel 5.3.1 om selskapets virksomhet. Målsetting fem om forretningsmessige prinsipper er omtalt for seg selv i kapittel 5.3.2.

Eierdokumentet inneholder i tillegg til målsettingene visjon og strategier.



Det framgår ikke av styreprotokollene at styret i Namsos Industribyggeselskap AS har arbeidet med selskapets strategi og styret har ikke vedtatt noen strategi for selskapet etter at deler av virksomheten ble fisjonert ut som to datterselskap. I tabell 10 er alle målsettingene i eierdokumentet sortert på *skal* og *kan*.

Tabell 10. Målsettingene i eierstrategien sortert på *skal* og *kan*

Skal	Kan
(1) NIB skal være et verktøy for Namsos kommune til å bygge, eie og drive bygninger, samt erverve areal til forretnings-, industri-, og boligområder i kommunen. I tillegg skal NIB være en pådriver med tanke på sosial boligpolitikk og boligpolitikk generelt.	(2) NIB kan være en langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter i Namsos.
(5) NIB skal drives etter forretningsmessige prinsipper.	(3) NIB kan eie og drive bygninger som huser både kommunal, annen offentlig og/eller privat virksomhet (kombinasjonsbygg).
	(4) NIB kan eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling.
	(6) NIB kan være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase.

Kilde: Eierstrategi

Av de seks målsettingene er det to som er formulert med *skal* og fire målsettinger er formulert med *kan*. Målsettingene i selskapet som er definert med *kan* anses som muligheter. I intervju med eier fremkommer det at man ikke forventer at alle disse målsettingene nås.

### 5.3.1 Selskapets virksomhet

Styreleder forteller at eierdokumentet, datert 27.09.2018 og vedtatt i kommunestyret, ligger til grunn for styrets arbeid. Det framgår ikke av protokoller at eierdokumentet er behandlet i generalforsamling eller styret i Namsos Industribyggeselskap AS. Videre sier styreleder at eierdokumentet viser de områdene hvor Namsos Industribyggeselskap AS skal brukes som verktøy for Namsos kommune.

I eierdokumentet er det formulert strategier til de enkelte målsettingene. Strategiene til den første målsettingen, jf. tabell 10 er:

- NIB skal være et heleid kommunalt aksjeselskap
- NIB kan opprette egne datterselskap heleid av NIB eller i fellesskap med andre eiere

- Namsos kommune kan benytte NIB som en profesjonell aktør til å prosjektere, bygge og drive bygg
- Selskapet kan være en iverksetter av byggeprosjekter som kommunen har vedtatt igangsatt

Strategiene til den andre målsettingen om at NIB skal være en langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter i Namsos er:

- Selskapet skal være en forutsigbar utleier av lokaler til offentlige og private virksomheter og kompetansemiljø
- Selskapet kan være et verktøy for kommunen til å realisere kommunale utleieboliger

Strategiene til den fjerde målsettingen om at NIB kan eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling er:

- Der det av strategiske grunner er viktig kan NIB gå inn som aksjonær for å bidra til utvikling og vekst
- Ved deltakelse som investor skal det kreves styreplass fra selskapets side
- Aksjeposter over 250 000 kroner må godkjennes av generalforsamlingen

Strategiene til den sjette målsettingen om at NIB kan være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase er:

- Om det er viktig for å sikre en etablering i Namsos, kan selskapet velge å gå inn som deleier eller eier av nærings- og forretningsbygg
- Der det ikke er strategisk viktig å sitte som eier skal selskapet selge seg ut til markedspris

Styret i Namsos Industribyggeselskap AS har ganske vide fullmakter, ifølge styreleder. Siden Namsos Industribyggeselskap AS skal være et verktøy for Namsos kommune gir dette retningen for selskapet. Styreleder oppfatter ikke at kommunen legger begrensninger, men mener at Namsos Industribyggeselskap AS tidligere ikke ble involvert av kommunen i så stor grad som selskapet kunne blitt. Namsos Industribyggeselskap AS investerer ikke i annet enn eiendommer og foretar ikke større investeringer uten at det er dialog/informasjonsmøter med eier.

Styret som kollegium har betydelig informasjon om hva som rører seg i regionen og kommunen, og kan fange opp det som er interessant for Namsos Industribyggeselskap AS og som er i henhold til eierstrategien. Styreleder forteller videre at styret søker etter passende prosjekter og ser etter om det er eiendommer som er til salgs og som passer inn i Namsos

Industribyggeselskap AS sine strategier og leter i mindre grad etter investeringsprosjekter. Det legges vekt på å finne eiendommer og prosjekter for utvikling.

Selskapet har løpende kontakt med prosjekter/virksomheter som har tatt kontakt med selskapet. Namsos Industribyggeselskap AS har de siste årene blitt presentert for flere konsepter. Styreleder mener at Namsos Industribyggeselskap AS skal vurdere slike prosjekter svært grundig og at selskapet ikke kan ses på som en tung investor. Styreleder sier at selskapet ikke har vært aktiv når det gjelder oppgaven med å eie aksjer i nyetablerte selskaper. Namsos Industribyggeselskap AS er bevisst på denne oppgaven og ønsker å være med i prosjekter for å utvikle Namsos, dersom risikoen ikke er for stor. Ved industriutvikling kan det være aktuelt for Namsos Industribyggeselskap AS å være med, og sannsynlig bidrag vil være av bygningsmessig karakter og kanskje også gjenbruksstrategier. Styreleder ser ikke at Namsos Industribyggeselskap AS skal være en stor industrieier ut fra det gitte mandatet.

Daglig leder forteller at Namsos Industribyggeselskap AS har blitt forespurt om å gå inn i selskaper under etablering, og det har vært møter med Namsos kommune om dette. Namsos Industribyggeselskap AS har valgt ikke å gjøre dette så langt, noe som skyldes økonomi/forretningsplanene i selskapene. Styret har diskutert et nytt prosjekt, men her må det jobbes mer, og det er en forutsetning at også eier ønsker at Namsos Industribyggeselskap AS skal gå inn i slike prosjekter.

Det framgår av styreprotokollene i Namsos Industribyggeselskap AS at styret har behandlet flere eksterne henvendelser til selskapet.

Daglig leder forteller at Namsos Industribyggeselskap AS ikke har blitt spurt om å være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase. Det er mange private aktører i Namsos, og selv om Namsos Industribyggeselskap AS har muligheter i henhold til eierdokument, har ikke dette vært aktuelt.

Styreleder forteller at hovedfokuset i dag ligger på utbygging av Søren R Thornæs veg 10 og Abel Meyers gate 30 og mulighetsstudie for den eiendommen. Rock City vil fases ut etter hvert. (styret i NIB blir i sak 15/21, 707.06.2021 orientert om at avvikling av Rock City AS står for tur etter sommeren). Det å være en aktør innen sosial boligpolitikk har blitt mer vektlagt den siste tiden. Daglig leder sier at sosial boligpolitikk har aktualisert seg i den senere tid, blant annet med kommunens boligsosiale handlingsplan.

Styret mener det er ønskelig å bygge opp en tilfredsstillende kapitalbase i konsernet, hvis det kommer store bygg som krever omfattende tiltak, forteller styreleder. Styret har fokus på konsernets kapitalstruktur. Namsos Industribyggeselskap AS jobber aktivt for å komme i posisjon til å realisere prosjekter i Namsos framover, eksempelvis Abel Meyers gate 30. Kjøpet

av Abel Meyers gate 30 er gjort med tanke på å kombinere næringsvirksomhet og leiligheter, noe som ligger i Namsos Industribyggeselskap AS sine målsettinger. Leilighetene kan for eksempel forvaltes gjennom *leie-før-eie* prinsippet.

I kapittel 2 i denne rapporten er økonomiske nøkkeltall for Namsos Industribyggeselskap AS og datterselskapene presentert. Regnskapet for morselskapet viser at selskapet har liten fri egenkapital. Eiendelene som ligger i morselskapet, er aksjene i datterselskapet. Verdier i form av eiendommer og bygninger ligger i datterselskapene.

I intervjuet med eier kommer det fram at Namsos Industribyggeselskap AS i dag er eiendomsforvalter og arbeider mindre med strategi og utvikling. Namsos Industribyggeselskap AS anses som en lokal SIVA (Selskapet for industrivekst), og skal være den offentlige aktøren som tar oppgaver som kommersielle aktører ikke påtar seg. Det foreligger mange planer og forslag til utvikling, og Namsos Industribyggeselskap AS kan da bli et viktig verktøy for kommunen.

I eierintervjuet kommer det fram at det er et dilemma at Namsos Industribyggeselskap AS har blitt mer eiendomsforvalter enn utvikler. Namsos Industribyggeselskap AS skulle være en utviklingsaktør og stå for utbygging dersom etablerende virksomhet ikke hadde mulighet til dette selv. Etter hvert skulle Namsos Industribyggeselskap AS selge seg ut og gå videre til nye prosjekter. Selskapet er mer fristilt nå sammenlignet med tidligere. Namsos Industribyggeselskap AS er mye mer eiendomsbesitter og mindre næringsutvikler og det er en retning som er politisk styrt. Det er vanskelig i forhold til eierdokumentet og det som var hensikten med selskapet.

Det pekes i eierintervjuet på at kjøpet av Abel Meyers gate 30 er innenfor selskapets handlingsrom, men dette ble gjort uten at det var forankret hos eier og eier oppfattet den posisjonen selskapet tok her som noe overraskende. Videre pekes det på at Namsos Industribyggeselskap AS sitt engasjement i forbindelse med bygging av ny politistasjon i Namsos er eksempel på sak som eier burde være mer involvert i. Eier forteller at dette viser også at Namsos Industribyggeselskap AS bruker sitt handlingsrom, og at selskapet tar styring fordi det er gitt den muligheten.

Eier peker på at Namsos Industribyggeselskap AS raskt må kunne være på banen og kunne påta seg oppgaver når muligheten oppstår, slik at planer kan settes i verk. I slike situasjoner vil det kunne bli lagt mer virksomhet til Namsos Industribyggeselskap AS. Namsos Industribyggeselskap AS har fått beskjed om å ha en soliditet slik at selskapet kan benyttes som verktøy når det er behov, uavhengig om det gjelder campus eller kombinasjonsbygg eller andre satsinger. Et eksempel her er at tidligere styreleder hadde ønske om at Namsos Industribyggeselskap AS skulle overta hele eiendomsporteføljen til Namsos kommune. Eier

var tilbakeholden, nettopp fordi Namsos Industribyggeselskap AS da ikke ville være tilgjengelig til andre oppdrag, og samtidig var det ulike politiske oppfatninger om saken. I tillegg ventet eier på eiendomsstrategien. Det er eiers oppfatning at Namsos Industribyggeselskap AS er flinke til å orientere eier om planer og strategier for å få eiers syn på saken. Det vil kunne komme situasjoner der eier har bruk for Namsos Industribyggeselskap AS som verktøy til flere av formålene som er nevnt i eierdokumentet, og da må Namsos Industribyggeselskap AS være i stand til å påta seg oppgaven. Dette er årsaken til at eier har bedt Namsos Industribyggeselskap AS holde litt igjen.

Omstruktureringen av selskapet i 2018, som endte med utfisjonering av selskapene Søren R Thornæs veg 10 AS og Finn Christiansens veg 1 AS, har gjort at Namsos Industribyggeselskap AS ikke har egen eiendomsmasse og verdiene i selskapet er aksjer i datterselskapene. Datterselskapene eier og driver bygninger.

### **5.3.2 Forretningsmessige prinsipper**

I eierdokumentet er en strategi for målet om forretningsmessig drift at selskapet skal drives etter forretningsmessige prinsipper og derigjennom bygge opp kapital. Den andre strategien er at Namsos Industribyggeselskap skal gi en årlig avkastning, som skal gi grunnlag for videre utvikling av selskapet i henhold til overordnede målsettinger.

Daglig leder forteller at Namsos Industribyggeselskap AS drives etter forretningsmessige prinsipper, og det oppleves ikke vanskelig å gjøre det. Namsos Industribyggeselskap AS er på samme prisenivå som øvrige aktører. Namsos Industribyggeselskap har mulighet til å leie ut kontor for en kortere periode. Ut over dette drives det forretningsmessig. Samtidig, og på grunn av måten selskapet ble strukturert på i 2005, med de leiekontrakter som var da, er det utfordrende å drive et hus med overskudd. Det er høye felleskostnader og få som deler på kostnadene for fellesareal. Det er også vanskelig å endre dette, siden det er leietakere som har vært med siden oppstarten.

Revisor har valgt å se nærmere på forretningsmessige prinsipper som lov om offentlige anskaffelser, konserninterne transaksjoner og økonomisk bærekraftig drift.

### **Offentlige anskaffelser**

Styreleder informerer om at Namsos Industribyggeselskap AS på generell basis forholder seg til lov om offentlige anskaffelser på samme måte som andre virksomheter som omfattes av loven. For Namsos Industribyggeselskap vil dette i hovedsak dreie seg om innkjøp av varer og tjenester knyttet til drift samt prosjekter knyttet til utvikling av eiendomsporteføljen.

Daglig leder informerer om at lov om offentlige anskaffelser legges til grunn ved innhenting av anbud ved vasking, snørydding og andre innleide tjenester. Det er også innhentet anbud ved utarbeidelse av ulike mulighetsstudier og utbygginger.

Styreleder peker på at Namsos Industribyggeselskap er bevisst på hva selskapet kan gjøre selv og hvilke oppgaver som bør eller må settes ut på kontrakt. Et eksempel på dette er Namdalshagen (Søren R Thornæs veg 10 AS) hvor Namsos Industribyggeselskap har engasjert arkitekt og leid inn byggeledelse.

Ifølge lov om offentlige anskaffelser og den tilhørende forskriften er det en betingelse at Namsos Industribyggeselskap AS er et offentligrettslig organ for at regelverket om offentlige anskaffelser skal komme til anvendelse. De tre betingelsene for å bli regnet som et offentligrettslig organ er gitt i anskaffelsesforskriften §1-2 andre ledd punkt c.

1. Organet må være opprettet for å tjene allmenhetens behov og ikke være av industriell eller forretningsmessig karakter

I veilederen om offentlige anskaffelser presiseres det at det først må gjøres en vurdering av hvorvidt organet tjener allmennhetens behov. Hvis dette vilkåret er oppfylt må det også vurderes om organet er av en industriell eller forretningsmessig karakter.

I beskrivelsen av vedtektsfestet formål til Namsos Industribyggeselskap (tabell 1) og i eierstrategien nevnes begrepet forretningsmessig drift. I eierstrategien står det også at selskapet skal være pådriver for sosial boligpolitikk og boligpolitikk generelt. I eierstrategien står det også at selskapet kan eie og drive kombinasjonsbygg. Styreleder forteller at Namsos Industribyggeselskap kan være med i prosjekter hvor risikoen ikke er for stor.

2. Organet må være organisert som et selvstendig rettssubjekt

Både morselskapet, Namsos Industribyggeselskap AS og datterselskapene er egne aksjeselskaper.

3. Organet må ha en tilstrekkelig tilknytning til det offentlige

Namsos Industribyggeselskap AS er eid av Namsos kommune. Namsos Industribyggeselskap AS sine datterselskap eies i sin helhet av morselskapet og morselskapet er eid av Namsos kommune.

Styret i Namsos Industribyggeselskap behandlet i møte 08.09.2020, sak 21/20, rammeavtale på vedlikehold. Styret vedtok å be daglig leder om å innhente informasjon om muligheter og innhold i slike rammeavtaler og legge saken fram for styret på neste styremøte. Revisor finner ikke at daglig leder har lagt fram noen sak om rammeavtale på vedlikehold.

I styremøte 08.12.2020 behandles sak 34/20 om ombygging for Namsos kommune. Av saksomtalen går det fram at prosjektet skal lyses ut på Doffin før 15. desember 2020. Konkurransen er publisert 23.12.2020 med frist for levering av tilbud 22.01.2021. I sak 6/21 går det fram av saksomtalen at Birger Pedersen AS fikk anbudet med referanse til Teamsmøte i Søren R Thornæs veg 10 (Sak 2/21, Teams-møte 29.01.2021).

Av vedtaket i sak 34/20 går det fram at styret velger Trønderplan ved Reidar Klykken som byggherreombud. På forespørsel om anbudsdokumentasjon henviser daglig leder til at byggherreombud velges av styret.

I sak 6/21 presenteres et kostnadsoverslag (uten merverdiavgift) for ombygging i Søren R Thornæs veg 10 for å tilrettelegge for Namsos kommune som leietaker. Her er arkitekttjenester anslått til kroner 1 million, byggherreombud kroner 500 000 og tilbud fra Birger Pedersen AS på kroner 17 millioner.

Revisor har mottatt anbudsprotokoll fra utlysningen av selve ombyggingen, hvor det går fram at det forelå tre tilbud.

### **Konserninterne transaksjoner**

Det er utarbeidet forvalteravtaler mellom Namsos Industribyggeselskap AS og fire av datterselskapene. Det er ikke utarbeidet forvalteravtale med Abel Meyers gate 30 som er styrebehandlet. Forvalteravtalene ble vedtatt i Namsos Industribyggeselskap AS sitt styremøte 18.09.2019, sak 23/19. Datterselskapet Abel Meyers gate 30 ble stiftet 09.09.2019. I stiftelsesdokumentet står det at daglig leder er en navngitt person. Vedtektene til Abel Meyers gate 30 sier ikke noe om daglig leder.

Forvalteravtalene regulerer i hovedsak de oppgaver som ligger til daglig leder ifølge aksjeloven. I forvalteravtalene med de fire datterselskapene er honoraret fastsatt med en prosentandel av administrative kostnader i morselskapet med et påslag på 15 prosent. Følgende prosentandel er fastsatt for datterselskapene:

- Finn Christiansens veg 1 AS – 23 prosent
- Søren R Thornæs veg 10 AS – 73 prosent
- Sjøtomta AS – 2 prosent
- Rock City AS – 2 prosent

I vedtektene til Rock City AS står det at selskapet skal ha en daglig leder. I Brønnøysundregisteret er daglig leder oppført. Ifølge Brønnøysundregisteret er daglig leder registrert 11.09.2017.

For Sjøtomta AS ligger en kunngjøring i Brønnøysundregistrene datert 02.12.2016 om daglig leder i selskapet. Ved registrering av de to utfisjonerte selskapene er daglig leder registrert på selskapene.

I vedtektene til Namsos Industribyggeselskap AS, §7 står det at styret ansetter forretningsfører som skal forestå den daglig ledelse. Styret har i 2009 inngått en avtale med Nord-Trøndelag Næringssservice AS om at navngitt person skal tjenestegjøre som daglig leder.

Det er avtalt lønnsrefusjon til Nord-Trøndelag Næringssservice på kroner 320 000 eksklusiv merverdiavgift per år og leie av kontor kroner 1500 eksklusiv merverdiavgift per måned (på årsbasis kroner 18000). For mars og april 2021, har Nord-Trøndelag Næringssservice fakturert Namsos Industribyggeselskap AS kroner 66 136 for administrasjonskostnader og kroner 4 620 for leie av kontor og utstyr. På årsbasis utgjør dette kroner 396 816 og kroner 27 720 for leie av kontor og utstyr. Avtalen sier ikke noe om regulering av godtgjørelsene. Revisor har mottatt dokumentasjon på krav om reforhandling av avtalen datert 13.03.2012, 06.03.2015 og 01.03.2017. Sammen med denne dokumentasjonen var det også styrevedtak på prisjustering av avtalen 04.06.2012, sak 12/12 og sak 27/14 (ukjent dato). Vedtaket i 27/14 er at avtalen prisjusteres med tall fra SSB. Det er ukjent for revisor om kravet fra 01.03.2017 ble fulgt opp med vedtak i styret.

Revisor har etterspurt reskontroføringer mellom Namsos Industribyggeselskap AS og datterselskapene for 2020. Revisor mottok en reskontroføring mellom Namsos Industribyggeselskap AS og Rock City AS på kroner 40 000. Det har ikke lyktes revisor å få klarhet i hva dette er. Regnskapsfører opplyser at det meste av bokføringer blir direkte bokført på fordring eller gjeldskontoer for selskapet. Revisor har fått tilsendt en oversikt over posteringene på fordring og gjeldskonto mellom selskapene i konsernet avgrenset til 2020. Oversiktene viser at i 2020 har Finn Christensens veg 1 lånt ut midler til:

- Søren R Thornæs veg 10: Kr 1 100 000
- Rock City AS: Kr 50 000
- Abel Meyers gate 30: Kr 100 000

Punkt 2 i forvalteravtalen mellom mor- og datterselskap sier at opptak av lån ikke kan foretas uten forhåndssamtykke fra styret. Revisor har fått oversendt to innkallinger med tilhørende styreprotokoller fra Søren R Thornæs veg 10 for 2020, og der er det ingen sak om låneopptak. Det er ingen sak om låneopptak i innkallinger og styreprotokoller i det ene styremøte i 2020 i henholdsvis Rock City AS og Abel Meyers gate 30.

Revisor har fått oversendt en styreprotokoll fra Finn Christiansens veg 1 og den inneholder ingen sak om utlån til andre selskaper i konsernet.



Ikke alle transaksjonene på fordrings- og gjeldskontoene er enkle å identifisere ettersom de er gitt navnet *diverse*. Det har vært mulig å identifisere honoraret som datterselskapene betaler til morselskapet for forvaltning av selskapet. Summene er ikke kontrollert. Forvalteravtalen sier kvartalsvis innbetaling, mens regnskapet viser innbetaling hver annen måned.

I leietakeroversikten som revisor har fått fra husstyret i Søren R Thornæs veg 10, er Namsos Industribyggeselskap en av leietakerne. I høringsvaret til denne rapporten opplyser daglig leder at Namsos Industribyggeselskap ikke har kontor i Søren R Thornæs veg 10. I intervjuet forteller daglig leder at det ikke er noen leietakeravtale mellom Søren R Thornæs veg 10 og Namsos Industribyggeselskap AS, kun en forvalteravtale. Forvalteravtalen mellom selskapene sier ikke noe om husleie til Namsos Industribyggeselskap AS.

#### *Transaksjoner med kommunen*

Revisor har også undersøkt transaksjoner mellom selskapene i konsernet og kommunen. Det er kun kommunale avgifter på Finn Christiansens veg 1, Sjøtomta og fra 2021 Abel Meyers gate 30.

Fra kommunens regnskap ser vi at Rock City AS fakturerer Namsos kommune årlig for driftskostnader på etterskudd. Fakturateksten forteller at det for 2019 omfatter vedlikehold bygg og maskiner, internett og forsikring på buss. Totalt kroner 41 281. For 2020 omhandler fakturaen bankgebyr, bilforsikring, elektrisk kraft fra Statkraft Varme AS, telefon og driftsrekvisita fra Namdal elektro. Til sammen kroner 92 208. Revisor har sett en ikke-signert avtale, datert 26.06.2019 mellom Rock City AS og Namsos kommune om studioet i Rock City AS. Av avtalen går det fram at studioet eies av Rock City AS og avskrives i Rock City AS sitt regnskap. Videre står det at studioet disponeres/ brukes av Namsos kommune. Et annet punkt i avtalen sier at Namsos kommune dekker alle kostnader ved studioet.

I styremøtet i Namsos Industribyggeselskap AS 10.03.2021, sak 3/21 Orienteringer fra Rock City AS, går det fram at Namsos kommune drifter selskapets del av huset og daglig leder foreslår for styret å sette i gang en prosess med avvikling av selskapet. Styret vedtar å be daglig leder å innlede en prosess med Namsos kommune om avvikling/tilbakeføring av Rock City AS.

Søren R Thornæs veg 10 er registrert med kundefordringer til brann og redning, kommunale avgifter og teknisk. Det er kun for Søren R Thornæs veg 10 og Namsos Industribyggeselskap AS at selskapene nevnes kort i hverandres reskontro-notater.

I 2020 har Namsos kommune fakturert Namsos Industribyggeselskap for flagging ved Søren R Thornæs veg 10 for et mindre beløp. I 2021 har Søren R Thornæs veg 10 fakturert Namsos Regionråd og NAV Jobbhus for husleie. Dette er fakturaer som Namsos kommune mottar.

### *Konsernbidrag*

Det framgår av årsregnskapet for 2018 i Finn Christiansens veg 1 AS at deler av overskuddet er et konsernbidrag på kroner 1 309 000.

Den 24.06.2020 behandler styret i Finn Christiansens veg 1, sak 3/20 Årsregnskap, for 2019. Styret vedtar framlagte årsregnskap med balanse og noter for Finn Christiansens veg 1 AS som sitt årsregnskap, og som framlegges for generalforsamlingen. Videre vedtar styret å innfri konserngjeld på kroner 2 434 750 til morselskapet Namsos Industribyggeselskap AS.

Samme dag med innkalling til kl. 13.30, gjennomføres det ordinær generalforsamling i Finn Christiansens veg 1. Generalforsamlingen vedtar i sak 4 årsregnskapet for 2019 med noter og balanse som årets regnskap for Finn Christiansens veg 1 AS. Årets overskudd overføres annen egenkapital.

Samme dag med innkalling til kl. 14.00 gjennomføres det ekstraordinær generalforsamling hvor sak 4 er utbetaling av tilleggsutbytte. Generalforsamlingen vedtar å utbetale et utbytte til morselskapet på kroner 2 500 000.

Styreleder forteller at utbyttet skulle finansiere heftelser som ikke kunne slettes i Abel Meyers gate, og disse heftelsene var til hinder når lånet skulle utbetales. På denne måten er utbyttet en internfinansiering av kjøp av Abel Meyers gate.

Styret i Namsos Industribyggeselskap innstiller i sak 18/21 på konsernbidrag fra Namsos Industribyggeselskap AS til Abel Meyers gate 30 på kroner 500 000 og konsernbidrag fra Finn Christiansens veg 1 til Namsos Industribyggeselskap AS på kroner 3 000 000. Revisor har ikke sett protokoller fra datterselskapene om denne saken, men det står i omtalen av saken i protokollen at årsregnskapene i datterselskapene behandles i hvert enkelt selskap.

### **Økonomisk bærekraftig drift**

Det framgår av styreprotokollene at styret behandler saker om økonomiske rapporteringer. I noen styreprotokoller er økonomisk status for datterselskapene tatt inn og det er laget et samlet konsernregnskap. Ifølge regnskapsloven §1-6 er kravet for å føre konsernregnskap at to av tre betingelser er oppfylt:

- Samlet salgsinntekt på 70 millioner
- Samlet balansesum på 35 millioner

- Gjennomsnittlig ansatte i året er 50

Samlet salgsinntekt i 2019 var kroner 3,4 millioner og samlet balansesum var kroner 141 millioner ifølge [www.proff.no](http://www.proff.no) og det er ingen ansatte i konsernet.

Budsjett for 2020 ble vedtatt 16.12.2019, sak 34/19 Budsjett med leietakeroversikt. Styret vedtok fremlagte forslag til budsjett for 2020 for morselskapet NIB AS, samt datterselskapene. Sak 5/21 i styremøtet 10.03.2021 er budsjett for 2021, og styret fattet vedtak om utsettelse av saken til et teams-møte før påske. Revisor har ikke mottatt protokoll fra dette møtet og det er ikke noe ledig saksnummer mellom møtet 10.03.2021 og møtet 21.04.2021.

Revisor har fått tilsendt budsjettet for 2021 som er et samlet budsjett for hele konsernet. Det er ikke budsjettert for Rock City AS. Morselskapet og to av datterselskapene er budsjettert med underskudd. Konsernet som helhet er budsjettert med 2,4 millioner i overskudd.

Revisor finner ikke at styret har diskutert risikoer i selskapet. Nøkkeltallene som er gjengitt i kapittel 2 viser at fire av datterselskapene har gått med underskudd både i 2018 og i 2019. Eier fortalte i intervjuet at de i generalforsamlingen i morselskapet ble orientert om den økonomiske situasjonen i datterselskapene, men at eier ikke har oversikt til enhver tid. I styrets protokoller går det ikke fram at styret har fokus på dette og hvordan styret planlegger å skape overskudd i virksomhetene, med unntak av Rock City AS som styret planlegger å avvikle.

## 5.4 Vurdering

### 5.4.1 Selskapets virksomhet

Revisjonskriteriet sier at Namsos Industribyggeselskap AS skal arbeide med den virksomheten som er angitt i målsettingene som eier har fastsatt.

Av målsettingene i eierstrategien som beskriver virksomheten til selskapet er det en målsetting som sier *skal* og fire målsettinger som sier *kan*. Slik Namsos Industribyggeselskap er organisert i dag, med virksomheten lagt til datterselskapene, så er morselskapets aktivitet knyttet til å eie aksjer i andre selskaper – datterselskapene. Morselskapet er utover dette forholdsmessig innholdsløst, fordi aktiviteten skjer i datterselskapene. I intervjuene med både eier og representanter for selskapet skiller det lite mellom morselskapet og datterselskapene.

*Skal* – målsettingen (om å være et verktøy for Namsos kommune til å bygge, eie og drive bygninger, samt erverve areal til forretnings-, industri-, og boligområder i kommunen, og i tillegg skal NIB være en pådriver med tanke på sosial boligpolitikk og boligpolitikk generelt), oppfylles i stor grad av datterselskapene når det gjelder å eie og drive bygninger. Det eneste sporet av sosial boligpolitikk er at Abel Meyers gate 30 er tenkt til leiligheter med konseptet

leie-til-eie. Strategiene knyttet til den første målsettingen, spesielt å være en profesjonell aktør til å prosjektere, bygge og drive bygg, samt å være iverksetter av byggeprosjekter som kommunen har vedtatt, har Namsos Industribyggeselskap AS liten administrativ kapasitet til å gjøre. Det betyr at Namsos Industribyggeselskap AS enten må kjøpe tjenestene eller ansette kompetanse. Det blir da et spørsmål om selskapet og kommunen bygger opp parallell kompetanse.

Et annet interessant forhold er at selskapets formål, eller vedtektene for øvrig, ikke sier noe om muligheten for Namsos Industribyggeselskap til å opprette nye selskaper. En av strategiene under den første målsettingen er at Namsos Industribyggeselskap AS kan opprette egne datterselskap. Når det kommunalt eide aksjeselskapet oppretter datterselskap og flytter virksomhet dit, øker avstanden til kommunen som eier.

Revisor oppfatter at det er uklart hvilke føringer kommunes eierdokument har overfor datterselskapene og om datterselskapenes måloppnåelse kan godskrives morselskapet. Dette er også en del av utfordringen med konserndannelsen og gjennomgående styrer som er diskutert i kapittel tre. Her burde eierdokumentet vært tydeligere, og det er uklart om eier i utformingen av strategien tok innover seg utfisjonering og konsernorganiseringen som oppstod like etter at eierstrategien ble vedtatt. Dette til tross for at eier besluttet fisjonen i morselskapets generalforsamling.

Den andre målsettingen om å være langsiktig eier av bygg som leies ut til virksomheter, ivaretas hovedsakelig av datterselskapene Søren R Thornæs veg 10 og Finn Christiansens veg 1 og ikke av morselskapet. Den ene strategien i eierdokumentet som tilhører denne målsettingen om at selskapet skal være et verktøy for kommunen til å realisere kommunale utleieboliger, er nært koblet til den første målsettingen.

Revisor er av den oppfatning at det punktet i eierdokumentet som sier at Namsos Industribyggeselskap AS kan eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling (fjerde målsetting), ikke nødvendigvis var tenkt slik at Namsos Industribyggeselskap skulle legge virksomheten til bare datterselskap.

Den sjette målsettingen om å være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase, finner ikke revisor noen konkrete eksempler på.

Selskapets ledelse har stort fokus på å være et verktøy for kommunen, samtidig sitter revisor med et inntrykk av at kommunen har vært lite opptatt av faktisk å bruke Namsos Industribyggeselskap AS som et verktøy. Dette kan være årsaken til at selskapet tidligere var offensiv på å utvide virksomheten, men at de da fikk beskjed fra eier om å legge planene på is. Det kan ha gjort at selskapets ledelse nå føler behov for å klarere prosjekter med eier før de gjør noe.

Revisor opplever at Namsos Industribyggeselskap AS har et sterkt avhengighetsforhold til sin eier utover det som følger av aksjeloven.

Revisor oppfatter at selskapet, som et selvstendig aksjeselskap er svært lydhørt overfor eiers signaler og i stor grad er opptatt av å være et verktøy for eier. Dette kan legge bindinger på selskapets utviklingsmuligheter. Mye tyder på at selskapet er opprettet for å skape verdier, men dette går ikke klart fram at vedtektene, men av eierdokumentet. Det er også uklart om selskapet skal ta risiko og være med på prosjekter som andre ikke vil være med på. Alternativt at selskapet skal bygge soliditet for å ha en beredskap for å være kommunens verktøy, når kommunen trenger det. Slik det er i dag har Namsos Industribyggeselskap behov for å bygge kapital for å kunne ha et handlingsrom for å være kommunens verktøy. Et alternativ er at kommunen bidrar med kapital til selskapet for å utøve den rollen kommunen ønsker.

Revisor finner ikke at styret har behandlet selskapets strategi og heller ikke kommunens eierdokument. Styret ser ut til å kjenne eierdokumentet godt, men det er ikke dokumentert at styret har gjort eierdokumentet til sitt. Samtidig gir eierdokumentet romslighet til ulike aktiviteter og styret har heller ikke gjort egne prioriteringer for hva de vil jobbe med. Styreleder framhever at selskapet skal være et verktøy for Namsos kommune som eier, samtidig som styreleder forteller at det nå er større bevissthet hos eier om selskapets eksistens og hva Namsos Industribyggeselskap AS kan gjøre. Namsos kommune sin begrensede omtale av selskapet i kommunens eiendomsstrategi underbygger at det er lite bevissthet omkring selskapet fra eiers side eller at eier ikke har tiltenkt selskapet noen større rolle.

Revisor vurderer at Namsos Industriselskap AS arbeider med den virksomheten som er beskrevet i eierdokumentet, men at den operative virksomheten er lagt til datterselskapene. Således jobber konsernet i varierende grad med de målsettingene som eierstrategien trekker opp. Virksomhetsbeskrivelsen i eierdokumentet er omfattende, og det er uklart om selskapet skal jobbe på bestilling fra kommunen eller i hvor stor grad selskapet har friheter til å gjøre egen disposisjoner uavhengig av eier.

#### **5.4.2 Forretningsmessig drift**

Revisjonskriteriet er at Namsos Industribyggeselskap AS skal drives forretningsmessig, herunder

- følge regelverket om offentlige anskaffelser
- vesentlige transaksjoner mellom konsernselskap skal være skriftlig
- sørge for en bærekraftig økonomisk drift

#### **Offentlige anskaffelser**

Revisjonskriteriet sier at selskapet skal følge regelverket om offentlige anskaffelser.

Det er liten forretningsmessig aktivitet i Namsos Industribyggeselskap AS og virksomheten skjer i datterselskapene. Det er ikke opplagt om Namsos Industribyggeselskap og datterselskapene kan betegnes som offentligrettslige organer og dermed omfattet av lov om offentlige anskaffelser. To av vilkårene for å være offentligrettslig organ er oppfylt. Det er å være eget rettssubjekt samt å ha tilstrekkelig tilknytning til det offentlige. Styreleder og daglig leder forteller at de forholder seg til loven og det gjennomføres anbudskonkurranser. Både vedtektene og eierstrategien nevner forretningsmessig drift, noe som taler for at selskapet ikke er et offentligrettslig organ. Samtidig er en del av formålet å være pådriver for sosial boligpolitikk og være kommunens verktøy, noe som ikke kan anses som forretningsmessig virksomhet. Styret har bedt om en sak om rammeavtaler, men burde heller etterspurt en juridisk betenkning om Namsos Industribyggeselskap AS er å betrakte som et offentligrettslig organ etter anskaffelsesloven. En slik betenkning burde også blitt gjort for det enkelte datterselskap, for det er ikke opplagt at datterselskapene kan vurderes på samme måte som morselskapet.

Revisor vurderer at det er uklart om Namsos Industribyggeselskap AS er underlagt lov om offentlige anskaffelser og det må gjennomføres en juridisk betenkning for å avklare dette. Dette gjelder også datterselskapene.

### **Konserninterne transaksjoner**

Revisjonskriteriet sier at konserninterne transaksjoner mellom konsernselskap skal skje på en armlengdes avstand og vesentlige avtaler skal være skriftlig.

Revisor finner at det er opprettet forvalteravtaler som regulerer kjøp av administrasjonsressurser fra morselskapet til datterselskapene, med unntak av Abel Meyers gate 30. Disse avtalene avdekker uklarheter omkring rollen som daglig leder. Namsos Industribyggeselskap AS sine vedtekter sier at styret skal ansette en forretningsfører. I avtalen med Nord-Trøndelag Næringssservice står det at Namsos Industribyggeselskap leier inn navngitt person til å tjenestegjøre som daglig leder. Dette er ikke i tråd med selskapets vedtekter. Avtalen om innleie av daglig leder er fra 2009. I aksjeloven §6-2 andre ledd står det at daglig leder ansettes av styret. Loven snakker her om ansettelse av person, og engasjement gjennom et selskap for å ivareta oppgaven som daglig leder må anses som en midlertidig løsning. Hadde avtalen mellom Namsos Industribyggeselskap AS og Nord-Trøndelag Næringssservice vært en avtale om forretningsfører, så hadde den vært i tråd med vedtektene og da skulle navngitt person ikke vært ført opp som daglig leder i selskapet.

De fleste transaksjoner mellom selskapene skjer direkte mot fordrings- og gjeldskontoer, noe som indikerer at det ikke foreligger fakturaer, men at det er basert på avtaler som eksempelvis

forvalteravtalen. Revisor finner også at datterselskap har tatt opp lån hos et annet datterselskap. Dette har skjedd uten styrebehandling og er ikke i tråd med forvalteravtalen.

Revisor finner også at transaksjoner mellom mor- og datterselskaper ikke er reskontrofert i regnskapet. Dette er ikke i tråd med regnskapsloven hvis det er slik at det foreligger fakturaer og ikke er basert på avtaler. Dette er litt uklart ettersom tilsendte oversikter er dårlig tekstet.

Revisor vurderer at noen konserninterne transaksjoner er forankret i avtaler, men at låneopptak i datterselskapene ikke er styrebehandlet slik forvalteravtalen sier.

### **Bærekraftig økonomisk drift**

Revisjonskriteriet sier at styret skal sørge for en bærekraftig økonomisk drift.

Ettersom det er uklart om selskapet har krav til avkastning (forretningsmessig drift), må selskapet ha en bærekraftig økonomisk drift for å overleve på sikt. Det betyr at styret har ansvar for å iverksette tiltak når deler av konsernet går med underskudd år etter år, og ha ambisjon om å budsjettere med overskudd, alternativt gode begrunnelser for hvorfor de tillater å budsjettere med underskudd.

Revisor finner at det er bare Finn Christiansens veg 1 AS og Namsos Industribyggeselskap som har et positivt årsresultat i 2018 og 2019. De andre selskapene har negative årsresultat som belaster egenkapitalen i selskapene og Rock City AS har negativ egenkapital ved utgangen av 2019. Styret får seg forelagt regnskapsrapporter jevnlig og det går fram av styreprotokollene i morselskapet at status i datterselskapene gjennomgås sammen med morselskapet. Revisor finner ikke at styret har uttrykt noen bekymring eller bestemt å sette inn tiltak for å bedre økonomien. For 2021 er det budsjettert med underskudd i morselskapet og to av datterselskapene. Revisor savner også at styret gjør risikovurderinger for virksomheten, risikoen for å miste leietakere, ekstraordinært vedlikehold og lignende.

Slik selskapet drives økonomisk i dag vil det ta tid å bygge opp kapital slik at morselskapet har handlingsrom for å ta prosjekter som eier ønsker at selskapet skal følge opp.

Revisor vurderer at det må avklares om Namsos Industribyggeselskap AS skal ha en forretningsmessig drift og hvilke konsekvenser dette har i forhold til lov om offentlige anskaffelser og krav til avkastning. Det bør gjennomføres risikovurderinger for å få innsikt i hvilke økonomiske utfordringer selskapet kan stå overfor.

## 6 HØRING

En foreløpig rapport ble sendt på høring til eierrepresentant i Namsos kommune, styreleder og daglig leder i Namsos Industribyggeseelskap AS 12.07.2021. Revisjon Midt-Norge SA har mottatt høringssvar fra alle tre partene og de er vedlagt rapporten jf. forskrift om kontrollutvalg og revisjon §14 fjerde ledd. Høringssvaret fra eierrepresentanten er vedlegg 2, høringssvar fra styreleder er vedlegg 3 og høringssvaret fra daglig leder er vedlegg 4.

### 6.1 Høringssvar fra eierrepresentant

Revisor mottok høringssvar fra eierrepresentanten 25.08.2021. Formannskapet er eierrepresentant og høringssvaret er protokoll fra formannskapsmøtet 24.08.2021 hvor saken ble behandlet.

Høringssvaret påpeker ingen faktafeil. Revisor vil kommentere at vurderingene omkring at styret har lite fokus på risiko og tiltak for å sikre bærekraftig økonomisk drift, bygger på at det nesten ikke finnes dokumentasjon på slikt arbeid i styrets protokoller. Det er styrets protokoller som dokumenterer styrets arbeid.

Revisor har registrert at eierrepresentanten og styreleder i sine høringssvar argumenterer for bruk av gjennomgående styrer i Namsos Industribyggeseelskap AS. Dette til tross for at løsningen er i strid med gjeldende anbefalinger og kommunens Eiermelding.

### 6.2 Høringssvar fra styreleder

Revisor mottok høringssvar fra styreleder 24.08.2021.

I styreleders kommentar om gjennomgående styrer kommenteres det at setningen: *Namsos industribyggeseelskap AS kan for så vidt sies å være innholdsløs eller uten vesentlige inntekter*, er tatt ut av kontekst. Revisor har gjort et forsøk på å presisere dette.

I den andre kommentaren, om selskapets virksomhet, skriver styreleder at han ikke kjenner seg igjen i beskrivelsen og har ingen erfaring med at eier har korrigert selskapet. Revisors vurdering om korrigerende av selskapet er basert på hendelser før dagens styreleder ble en del av styret.

Den tredje kommentaren fra styreleder om lite fokus på risiko og tiltak for å sikre bærekraftig økonomisk drift, er delvis sammenfallende med forhold som eierrepresentanten påpeker i sitt høringssvar. Styreleder er inne på at en mulig forklaring bak dette er styreprotokoller som er korte og konsise, og ikke detaljerte arbeidsdokumenter for administrasjonen.



### **6.3 Hørings svar fra daglig leder**

Revisor mottok hørings svar fra daglig leder 19.08.2021. Daglig leder påpeker at Namsos Industribyggeselskap ikke leier kontor i Søren R Thornæs veg 10 AS og dermed ikke betaler noe husleie dit. Revisors opplysning er basert på det som etter en nærmere forespørsel til husstyret omtales som en varslingsliste og samtidig bekreftes det at Namsos Industribyggeselskap ved Randi Dille har kontor på bygget. Revisor har her fått sprikende opplysninger og har valgt å korrigere fakta og vurderinger som er gjort på grunnlag av korrigerede fakta. Revisor har tatt bort anbefalingen om å opprette en husleiekontrakt.

## 7 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

### 7.1 Konklusjon

I det følgende konkluderes det på de tre problemstillingene.

*Utøves eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS i tråd med eiernes vedtak og etablerte normer for god eierstyring?*

Revisor konkluderer med at Namsos kommune kan forbedre utøvelsen av eierskapet i Namsos Industribyggeselskap. Dette begrunnes i at:

- Styringssignaler fra eier må samordnes, tydeliggjøres og forankres i selskapets vedtekter
- Valgkomite er ikke vedtektsfestet
- Styrets kompetanse må vurderes i forhold til den virksomhet selskapet skal drive
- Kommunens etiske plattform er ikke forankret i selskapet, herunder retningslinjer for habilitet
- Gjennomgående styrer er ikke i henhold til Eiermelding og KS sine anbefalinger

Spesielt skaper gjennomgående styrer utfordringer knyttet til å ivareta alle selskapenes interesser som individuelle selskaper. Utfordringen aktualiseres spesielt når datterselskapene sjelden har egne styremøter og at styret som generalforsamling velger seg selv som styre i datterselskapene. Konserndannelsen som skjedd i 2018 for blant annet å ha bedre kontroll på økonomien, medførte også noen selskapsrettslige forhold som må følges opp. Mye tyder på at konsernet drives mer som en organisasjon med flere avdelinger enn et konsern med morselskap- og fem datterselskap.

*Er kommunikasjonen mellom eier og selskap tilfredsstillende for begge parter?*

Revisor konkluderer med at kommunikasjonen mellom eier og selskap er god, men at kravene til kommunikasjon i Eiermeldingen ikke er formalisert (blant annet årsmelding) og at partene burde bruke Eiermøter som rammer for en uformell dialog om eierskapet og skilt den fra samarbeidsmøter som handler om daglig drift.

*Følger Namsos Industribyggeselskap AS opp målsettinger om å:*

- (1) Bygge, eie og drive bygninger, erverve areal og være pådriver i sosial boligpolitikk

- (2) *Være langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter og (6) Være kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase*
- (4) *Eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling*
- (5) *Drive etter forretningsmessige prinsipper*

Revisor konkluderer med at morselskapet Namsos Industribyggeselskap AS i varierende grad følger opp målsettingen i eierdokumentet, men at dette til en viss grad gjøres gjennom virksomheten i datterselskapene. Ses mor- og datterselskap under ett er virksomheten i stor grad knyttet til å eie bygninger som leies ut til virksomheter (Søren R Thornæs veg 10 og Finn Christiansens veg 1) samt planer om *leie til eie* som et boligsosialt tiltak og vurderinger omkring eksterne henvendelser om bygninger og som investor.

Styringssignalene er noe motstridende på om Namsos Industribyggeselskap AS har en forretningsmessig drift, noe som har betydning for om selskapet er omfattet av lov om offentlige anskaffelser. Regnskapsmessig reskontroføres ikke alle transaksjoner mellom mor- og datterselskaper, noe som ikke er i tråd med regnskapsloven hvis det er slik at det foreligger faktura. Forvalteravtalene brytes når det innvilges lån mellom selskapene uten at det er styrebehandlet. Styret har lite fokus på risiko og tiltak for å sikre en bærekraftig økonomisk drift.

## 7.2 Anbefalinger

Revisor anbefaler at:

- Selskapets vedtekter bør revideres for å sikre at det er samsvar mellom eiermelding, eierdokument og vedtektene
- Selskapet bør sørge for at administrative ressurser i selskapet er i tråd med vedtektene
- Namsos Industribyggeselskap AS bør få avklart om selskapet kan betraktes som et offentligrettslig organ og dermed er underlagt lov om offentlige anskaffelser

## KILDER

Bråthen, T. (2019) Selskapsrett. 6. utgave. Gyldendal/ Focus forlag, Oslo

Kommunenes Sentralforbund (2020) Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll. KS folkevalgtprogram2019-2023. Kommunesektorens organisasjon

Namsos kommune (2020) Eierskapsmelding Namsos kommune 2020.

Namsos kommune (2018) Eierdokument for Namsos Industribyggeselskap AS. Vedtatt av kommunestyret 27.09.2019

Namsos kommune (2021) Eiendomsstrategi 2021-2025. Vedtatt 11.02.2021  
NUES (2018) Eierstyring og selskapsledelse. Norsk anbefaling. 17.10.2018. Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES)

Revisjon Midt-Norge (2019) Revisors risiko- og vesentlighetsvurdering, Namsos kommune per 31.12.2019. Revisjon Midt-Norge SA.

## VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om kontrollutvalg og revisjon (§15) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis.

### Eierskapskontroll

Namsos Industribyggeselskap AS er et aksjeselskap som eies av bare Namsos kommune. Selskapet er morselskap i et konsern med fem datterselskap, som alle eies av bare Namsos Industribyggeselskap.

Vurderingskriterier for eierskapskontrollen er hentet fra:

- Kommuneloven
- Aksjeloven
- Kommunenes sentralforbund (KS) sine anbefalinger om eierstyring, selskapsledelse og kontroll
- Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) - Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse.

NUES og KS sine anbefalinger er ikke obligatoriske, men er uttrykk for god praksis for kommunal eierstyring og er relevante kriterier å vurdere kommunens praksis mot.

### **Styringsdokumenter**

Eierne av selskapet beslutter selskapets vedtekter i stiftelsen av selskapet (Aksjeloven §2-1) og senere kan eierne i generalforsamlingen endre vedtektene. Aksjeloven fastsetter i §2-2 minstekravet til vedtektene.

(1) Vedtektene skal minst angi:

1. selskapets foretaksnavn
2. den kommune i riket hvor selskapet skal ha sitt forretningskontor
3. selskapets virksomhet
4. aksjekapitalens størrelse, jf. §3-1
5. aksjenes pålydende (nominelle beløp) jf. §3-1

(2) Dersom selskapet ved sin virksomhet ikke skal ha til formål å skaffe aksjeeierne økonomisk utbytte, skal vedtektene inneholde bestemmelser om anvendelse av overskudd og av formuen ved oppløsning

NUES sin andre anbefaling sier at vedtektene tydelig bør angi den virksomheten som selskapet skal drive.

Kommunen skal minst en gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som skal vedtas av kommunestyret jf. kommunelovens §26-1. Eiermeldingen skal inneholde (jf. §26-1):

- Kommunens prinsipper for eierstyring
- Oversikt over eierinteresser
- Kommunens formål med eierskapet

KS sin anbefaling fire viser det til at eierskapsmeldingen som minimum bør inneholde følgende punkter i tillegg til de som er gitt i loven:

- Juridisk styringsgrunnlag knyttet til de ulike selskaps- og samarbeidsformene.
- Selskapenes samfunnsansvar knyttet til miljø, likestilling, åpenhet, etikk osv.

KS' anbefaling 5 presenterer at kommunestyret jevnlig skal utarbeide og jevnlig bør revidere styringsdokumentene og avtalene som regulerer styringen av selskapet. Dette vil være eksempelvis vedtekter i aksjeselskaper, og eventuelle andre styringsdokumenter.

Aksjeloven §6-10 bestemmer at godtgjørelse til styret fastsettes av generalforsamlingen. KS anbefaler at kommunen foretar en prinsipiell avklaring av godtgjørelse for styreverv.

#### Revisjonskriterier

- Kommunen skal minst en gang i valgperioden utarbeide en eierskapsmelding som bør inneholde:
  - Oversikt over eierskap og samarbeid
  - Prinsipper for eierstyring
  - Juridisk styringsgrunnlag for de ulike eierformene
  - Formål og selskapsstrategi
  - Samfunnsansvar
- Kommunen bør gjøre en prinsipiell avklaring om godtgjørelse til styret
- Kommunen bør jevnlig revidere styringsdokumentene
- Vedtektene skal inneholde de minimumskravene som aksjeloven setter og bør tydelig angi den virksomheten selskapet skal drive

#### Eierrepresentasjon

KS' anbefaling 7 anbefaler at kommunestyrets som hovedregel oppnevner sentrale folkevalgte som selskapets eierrepresentanter i eierorganet. Eierstyring skal utøves innenfor rammen av fylkestingets og kommunestyrenes vedtak.

Aksjeloven §5-1 fastsetter at det er gjennom generalforsamlingen aksjeeierne utøver den øverste myndighet i selskapet. Det betyr at aksjeeierne utenfor generalforsamlingen ikke har rett til å gi instruksjoner til selskapet.

Aksjeloven §5-5 fastsetter at det skal avholdes ordinær generalforsamlingen innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Her skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og eventuell årsberetning, herunder utdeling av utbytte;
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

KS' anbefaling 10 anbefaler at ved valg av styrer til kommunalt eide selskaper bør det vedtektsfestes bruk av valgkomité.

KS' anbefaling 9 presenterer at det er eiers ansvar å sørge for at styrets kompetanse samlet sett er tilpasset det enkelte selskaps virksomhet.

KS' anbefaling 11 anbefaler at det tilstrebes kjønnsmessig balanse i styrene. Reglene i aksjeloven §20-6 om representasjon av begge kjønn i styret gjelder for aksjeselskap hvor kommuner og fylkeskommuner til sammen eier minst to tredeler av aksjene i selskapet.

KS anbefaling 15 omhandler å etablere rutiner for vurdering og håndtering av habilitet. Habilitetsforhold gjør at verken ordfører eller kommunedirektør bør sitte i styrer i selskaper. Habilitetsspørsmål kan oppstå i saker som selskapet skal behandle og da gjelder aksjelovens habilitetsbestemmelser. Habilitetsspørsmål kan også oppstå når kommunen skal behandle saker som gjelder selskapet og da gjelder kommunelovens bestemmelser om habilitet.

Revisjonskriterier eierrepresentasjon

- Kommunestyret bør oppnevne sentrale folkevalgte til eierrepresentanter
- Valgkomite bør vedtektsfestes
- Styrets samlede kompetanse bør være tilpasset selskapets virksomhet
- Kommunen bør etablere rutiner for vurdering og håndtering av habilitet

## **Styret**

I aksjeloven regulerer §6-12 styrets forvaltningsansvar og §6-13 styrets tilsynsansvar. Styrets forvaltningsansvar omhandler at styret i nødvendig utstrekning skal fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. (§6-12 andre ledd) Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og

formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. (§6-12 tredje ledd) NUES sin niende anbefaling er knyttet til styrets forvaltnings- og tilsynsansvar.

Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse har en anbefaling for eierstyring og selskapsledelse. Noen av anbefalingene er relevant for mindre selskaper slik som NIB og kan forankres i aksjeloven.

I den andre anbefalingen om virksomheten heter det at styret bør utarbeide klare mål, strategier og risikoprofil for virksomheten, slik at selskapet skaper verdier for aksjonærene, og at styret bør evaluere mål, strategier og risikoprofil minst årlig.

Den tiende anbefalingen fra NUES handler om risikostyring og internkontroll. Styret skal påse at selskapet har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring i forhold til omfanget og arten av selskapets virksomhet. Internkontrollen og systemene bør også omfatte selskapets retningslinjer mv. for hvordan det integrerer hensyn til omverdenen i verdiskapingen. Dette berører bedriftens samfunnsansvar som hjemlet i regnskapsloven §3-3c.

KS sin anbefaling nummer 13 sier at som hovedregel bør styremedlemmer i morselskapet ikke sitte i styrene i datterselskap. Dette for å unngå rolleblanding og dobbeltroller i konsernforhold. NIB er et konsern med flere datterselskaper. Aksjelovens §6-16 omhandler datterselskapets forhold til morselskapet.

Følgende revisjonskriterier er utarbeidet for styret

- Styremedlemmer i morselskap bør ikke sitte i styrene i datterselskap

### Kommunikasjon

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

NUES sin anbefaling nummer 13 handler om informasjon og kommunikasjon. Denne anbefalingen tar utgangspunkt i børsnoterte selskaper, men prinsippene for informasjon er relevant for andre aksjeselskaper. Et forhold som er forankret i aksjeloven er likebehandling av eierne (§4-1). Et annet forhold er at selskapet har klargjort hvem som representerer selskapet. Aksjeloven §6-30 slår fast at styret representerer selskapet utad. §6-32 sier at daglig leder representerer selskapet utad i saker som inngår i den daglige ledelse.

- Det bør jevnlig gjennomføres eiermøter for å bidra til god eierstyring og kommunikasjon med selskapet



- Selskapet bør ha avklart hvem som representerer selskapet i ulike saker
- Generalforsamlingen er eier sin arena for å gi styringssignaler

#### Oppfølging av målsettinger

I Namsos kommune sitt eierdokument for Namsos Industribyggeselskap AS, som er vedtatt i kommunestyret 27.09.2018 er selskapets overordnede målsettinger:

1. NIB skal være et verktøy for Namsos kommune til å bygge, eie og drive bygninger, samt erverve areal til forretnings-, industri-, og boligområder i kommunen. I tillegg skal NIB være en pådriver med tanke på sosial boligpolitikk og boligpolitikk generelt.
2. NIB kan være en langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter i Namsos.
3. NIB kan eie og drive bygninger som huser både kommunal, annen offentlig og/eller privat virksomhet (kombinasjonsbygg).
4. NIB kan eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling.
5. NIB skal drives etter forretningsmessige prinsipper.
6. NIB kan være en kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase.

Den tredje målsettingen inngår ikke i problemstilling i forvaltningsrevisjonen av selskapet. Den andre og sjette målsettingen ses i sammenheng. Målsetting 1 og 5 kan oppfattes som pålegg når det står *skal*, mens de andre målsettingene er *kan*-målsettinger. Målsetting 1, 2, 4 og 6 handler om virksomhetsområder for selskapet, mens målsetting 5 gir føringer for driften av selskapet.

Målsettingen om at selskapet *skal* drives etter forretningsmessige prinsipper kan omfatte ulike forhold. Forretningsmessig drift kan knyttes til kommersiell virksomhet hvor det settes krav til avkastning. Her er det lagt vekt på forhold som at Namsos Industribyggeselskap et er offentlig eid selskap og spørsmålet om selskapet er omfattet av lov om offentlige anskaffelser.

Aksjeloven §6-13 tredje ledd gir styret i selskaper som har bare en aksjeeier, ansvar for at avtaler mellom selskapet og aksjeeier er nedtegnet skriftlig. I §3-9 første ledd står det at transaksjoner mellom selskapene i samme konsern skal grunnes på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper, altså prinsippet om armlengdes avstand. Vesentlige avtaler mellom konsernselskaper skal foreligge skriftlig.

Målsettingene om virksomheten danner grunnlaget for følgende revisjonskriterium.

- NIB skal arbeide med den virksomheten som er angitt i målsettingene som eier har fastsatt i eierdokumentet

### **Offentlige anskaffelser**

KS sin andre anbefaling sier at selskaper som opererer i et marked i konkurranse med andre aktører, samtidig som de utfører kommunale eller fylkeskommunale oppgaver som ikke skjer i konkurranse med andre, bør sørge for et skille mellom de to delene for å unngå brudd på reglene om offentlig støtteanbefaling. Dette skillet berører også om lov om offentlig anskaffelse kommer til anvendelse.

Lov om offentlige anskaffelser (§2 andre ledd punkt c.) og anskaffelsesforskriften (§1-2 første ledd punkt c og andre ledd) gjelder for offentligrettslige organer. Veileder til offentlige anskaffelser sier at offentligrettslige organer er organer eller virksomheter som er organisert som egne rettssubjekter og som står i en nær tilknytning til det offentlige. Begrunnelsen for å inkludere disse er blant annet å hindre at andre hensyn enn rent forretningsmessige kan påvirke virksomhetens valg av leverandører. Det er tre vilkår som må være oppfylt for å anses å være et offentligrettslig organ:

1. Organet må være opprettet for å tjene allmenhetens behov og ikke være av industriell eller forretningsmessig karakter
2. Organet må være organisert som et selvstendig rettssubjekt
3. Organet må ha en tilstrekkelig tilknytning til det offentlige

### **Konserninterne transaksjoner**

Aksjeloven §3-9 sier at transaksjoner mellom selskapene i samme konsern skal grunnes på vanlige forretningsmessige vilkår og prinsipper. Vesentlige avtaler mellom konsernselskaper skal foreligge skriftlig. Konsernet med Namsos Industribyggeselskap AS som morselskap fyller ikke kriteriene til å avgi konsernregnskap (jf. regnskapsloven §1-6 første og fjerde ledd og §3-2 fjerde ledd), men selskapsstrukturen er å oppfatte som et konsern. Namsos Industribyggeselskap AS og datterselskapene er alle selvstendige aksjeselskaper og transaksjoner skal være på en armlengdes avstand.

### **Bærekraftig økonomisk drift**

NUES sin tiende anbefaling er at styret skal påse at selskapet har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring i forhold til omfanget og arten av selskapets virksomhet, og at styret årlig bør foreta en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen.

Aksjelovens §6-12 tredje ledd sier 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. Det innebærer at styret har ansvaret for å sikre at andre ikke blir økonomisk skadelidende som følge av virksomhetens drift og som krever at selskapet har en bærekraftig økonomi for å overleve på sikt.

Følgende revisjonskriteriet legges til grunn:

NIB skal drives forretningsmessig, herunder

- Følge regelverket om offentlige anskaffelser
- Konserninterne transaksjoner mellom konsernselskap skal skje på en armlengdes avstand og vesentlige avtaler skal være skriftlig
- Sørge for en bærekraftig økonomisk drift

## VEDLEGG 2 – HØRINGSSVAR FRA EIERREPRESENTANT



**Namsos kommune**  
**Nåavmesjenjaelmien** tjjelte  
Samfunnssikkerhet og Teknisk drift

REVISJON MIDT NORGE SA AVD  
STEINKJER  
Brugata 2  
7715 STEINKJER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2021/1318-5	Margrete Haugum	Erik Fosslund Lænd	951 69 032	25.08.2021

### Melding om vedtak

#### **Melding om vedtak: Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggeselskap AS**

Vedlagt følger utskrift av saksdokument med formannskapetets høringsuttalelse til overnevnte sak.

*Oppgi vårt referansenummer når du tar kontakt med oss.*

---

*Hilsen*  
*Erik Fosslund Lænd*  
*kommunalsjef økonomi og infrastruktur*

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/1318-3  
Saksbehandler: Erik Fosslund Lænd  
Dato: 09.08.2021

### Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggelskap AS

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
<hr/>		
<hr/>		

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

#### Hjemmel for vedtaket er:

**E-post:** postmottak@namsos.kommune.no  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** namsos.kommune.no

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Abel Margrethes Meyers gt. 12,  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967

### **Behandling i Namsos formannskap - 24.08.2021:**

#### **Formannskapet har følgende tilbakemelding til den foreløpige rapporten:**

Formannskapet takker for en interessant foreløpig rapport om Namsos Industribyggeselskap.

Vi har følgende merknader til utkastet:

- vi mener at noen av datterselskapene i et konsern som dette bør kunne gå i minus enkelte år, særlig siden tomteutvikling tar tid.
- Vi er ikke enig i å gå bort fra gjennomgående styrer. Det vil være kostnadsøkende og gi større utfordringer i dialogen mellom eier og selskap.
- Vi kjenner oss ikke igjen i at styret har lite fokus på risiko og tiltak for å sikre en bærekraftig økonomisk drift. Dialogen med selskapet tilsier tvert imot.
- Vi vil i etterkant av at kontrollutvalget vedtar endelig rapport vurdere hvilke endringer vi må gjøre som eier av NIB.

Forslaget til uttalelse ble enstemmig vedtatt av formannskapet

### **Vedtak Namsos formannskap - 24.08.2021**

Formannskapet takker for en interessant foreløpig rapport om Namsos Industribyggeselskap.

Vi har følgende merknader til utkastet:

- vi mener at noen av datterselskapene i et konsern som dette bør kunne gå i minus enkelte år, særlig siden tomteutvikling tar tid.
- Vi er ikke enig i å gå bort fra gjennomgående styrer. Det vil være kostnadsøkende og gi større utfordringer i dialogen mellom eier og selskap.
- Vi kjenner oss ikke igjen i at styret har lite fokus på risiko og tiltak for å sikre en bærekraftig økonomisk drift. Dialogen med selskapet tilsier tvert imot.
- Vi vil i etterkant av at kontrollutvalget vedtar endelig rapport vurdere hvilke endringer vi må gjøre som eier av NIB.

**E-post:** postmottak@namsos.kommune.no  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** namsos.kommune.no

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Abel Margrethes Meyers gt. 12,  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967

**Dokumenter i saken**

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	02.03.2021	Oppstart forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll Namsos Industribyggeselskap AS	Revisjon Midt-Norge SA
I	12.07.2021	Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggeselskap AS	Revisjon Midt-Norge
S	09.08.2021	Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggeselskap AS	
X	24.08.2021	Særutskrift Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggeselskap AS	
U	25.08.2021	Melding om vedtak: Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggeselskap AS	REVISJON MIDT NORGE SA AVD STEINKJER

## Vedlegg

1 210712 Høringsbrev eier

**Saksopplysninger**

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon av Namsos Industribyggeselskap AS i henhold til kontrollutvalgets vedtak den 19.01.2021, sak 03/21. Endelig rapport skal behandles av kontrollutvalget i Namsos kommune.

Rapporten behandler følgende problemstillinger:

1. Utøves eierskapet i Namsos Industribyggeselskap AS i tråd med eiernes vedtak og etablerte normer for god eierstyring?
2. Er kommunikasjonen mellom eier og selskap tilfredsstillende for begge parter?
3. Følger Namsos Industribyggeselskap AS opp målsettinger om:
  - (1) Bygge, eie og drive bygninger, erverve areal og være pådriver i sosial

E-post: postmottak@namsos.kommune.no  
Tlf: 74 21 71 00  
Internett: namsos.kommune.no

Postadresse:  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

Besøksadresse:  
Abel Margrethes Meyers gt. 12,  
Namsos

Kontonr: 4212.31.87436  
Kontonr skatt: 7855.05.17034  
Org.nr: 942 875 967

**Boligpolitikk**

- (2) Langsiktig eier av bygninger som leies ut til virksomheter og (6) Være kortsiktig eier i bygg eller selskaper som ønsker kommunen som part i en etableringsfase og
- (4) Eie aksjer i selskaper under etablering og utvikling
- (5) Drive etter forretningsmessige prinsipper

**E-post:** postmottak@namsos.kommune.no  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** namsos.kommune.no

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Abel Margrethes Meyers gt. 12,  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967



Eierskapskontrollen avgrenses til eierorganets sammensetning og funksjon, utarbeidelse og revidering av styringsdokumenter, gjennomføring av generalforsamling i mor- og datterselskap, styresammensetning (kompetanse og godtgjørelse) i mor- og datterselskap samt habilitetsvurderinger.

Revisor har avgrenset forvaltningsrevisjonen av selskapet, problemstilling tre, til å omfatte fem av seks målsettinger som eier har satt for selskapet. Målsetting tre om at Namsos Industribyggeselskap AS kan eie og drive bygninger som huser både kommunal, annen offentlig og/eller privat virksomhet (kombinasjonsbygg) er utelatt. Videre er problemstilling fem om forretningsmessig drift avgrenset til å se på:

- offentlige anskaffelser
- transaksjoner mellom eier, morselskap og datterselskap
- økonomisk bærekraftig drift

Høringsutkastet til rapport legges fram for formannskapet, som utøver kommunens eierfunksjon, for uttalelse før rapporten ferdigstilles. Frist for uttalelse til høringsutkastet er satt til 25. august.

I og med at det er formannskapet selv som er intervjuet i forbindelse med rapporten foreslås ikke noen tilbakemelding til revisjonen fra kommunedirektøren, denne må formuleres av formannskapet (intervjuobjektet) i møtet.

**E-post:** postmottak@namsos.kommune.no  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** namsos.kommune.no

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Abel Margrethes Meyers gt. 12,  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967

## VEDLEGG 3 – HØRINGSSVAR FRA STYRELEDER

### Kommentar til utkast til rapport om Eierskapskontroll og Forvaltningsrevisjon av Namsos Industribyggeselskap AS

Styreleders kommentar til tilsendt foreløpige rapport om Eierskapskontroll og Forvaltningsrevisjon av Namsos Industribyggeselskap AS:

#### Ang. Pkt 3.5 Utfordringer med gjennomgående styrer i konsern

Styreleders oppfatning er at styresammensetning i et morselskap og styresammensetning i datterselskap må vurderes ut fra konsernets mål og strategier og de enkelte datterselskapers virksomhet. Når det gjelder NIBs datterselskaper er de, etter styreleders vurdering, godt innenfor mandatet til NIB, de er ikke konkurrerende selskaper og det er vanskelig å se at de vil komme i konflikt med morselskapets eller andre datterselskapers strategier.

Separate styrer mor/døtre vil medføre kostnadsøkninger og betydelige kommunikasjonsutfordringer sammenlignet med gjennomgående styrer.

Styreleder har problemer med å se fordeler med en separat løsning på styresammensetning. I parentes kan det også bemerkes at setningen «*Namsos Industribyggeselskap kan for så vidt sies å være innholdsløs eller uten vesentlige inntekter*» er tatt ut av kontekst. NIB er eier av fem datterselskap og kan på bakgrunn av dette ikke anses som innholdsløst, mens det er riktig at NIB ikke har aktiviteter i egen regi som skaper større inntekter.

#### Ang. Pkt 5.4.1 Selskapets virksomhet

Utkastet til rapport beskriver forholdet mellom NIB og eier slik: «*Revisor oppfatter at selskapet, som et selvstendig aksjeselskap lar seg korrigere av eier og i stor grad er opptatt av å være et verktøy for eier. Dette kan legge bindinger på selskapets utviklingsmuligheter*». Styreleder kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen og har heller ingen erfaring med at eier korrigerer selskapet. Tvert imot oppfattes tilgangen til og dialogen med eier som god. Styreleder oppfatter ikke at det er selskapets oppgave å arbeide med utviklingsmuligheter uavhengig av eiers holdninger og uavhengig av eiers visjon om at NIB skal være et verktøy for Namsos kommune i nærings- og samfunnsutviklingen (ref. Eierdokumentet).

#### Ang. Pkt 5.4.2 Forretningsmessig drift og Pkt 7.1 Konklusjon

I utkastet til rapport står følgende (pkt 7.1): «*Styret har lite fokus på risiko og tiltak for å sikre en bærekraftig økonomisk drift*». Styreleders vurdering er at dette ikke er en korrekt beskrivelse. En mulig forklaring er at rapportens beskrivelse er basert på selskapenes styreprotokoller som er korte og konsise, og ikke detaljerte arbeidsdokumenter for administrasjonen.

NIB som enkeltstående selskap (før utfisjoning av enkelteidommer) og NIB som konsern har hatt en positiv økonomisk utvikling de siste årene. Som eksempel kan nevnes at STV ville gått balanse i 2020 uten ekstrakostnader knyttet til korona-pandemien.

Den positive økonomiske utviklingen skyldes systematisk arbeid fra både administrasjonen og styret. Det har vært og er løpende fokus på økonomi og kostnadseffektiv drift i hvert styremøte, og vurderinger av risiko og tiltak. Dette gjelder bl.a. utnyttelsesgrad og leieinntekter både i Søren Thornæs veg (STV) og Finn Christensens veg (FCV), og god kostnadskontroll i alle selskaper. Risikoen ved pandemi og risikoen i forbindelse med (re)struktureringen av Nord Universitet har vært selvsagte tema i styrets arbeid.

Videre peker rapporten på at flere av selskapene går med underskudd. I NIBs portefølje vil det alltid være eiendommer/ bygninger som er kjøpt med tanke på videre utvikling i tråd med mandatet. Disse selskapene vil ofte være uten egne inntekter i påvente av prosjektutvikling, planprosesser, markedsvurderinger osv. I sum varer slike prosesser ofte i flere år. Styrets oppgave er å både ha kontroll på kostnadene i forbindelse med utviklingsaktiviteter og å holde driftskostnadene nede på den aktuelle eiendommen.

Ang. forvalteravtalene: Daglig leder i NIB er også daglig leder datterselskapene. Tre av datterselskapene har ikke god nok økonomi til å betale sine kostnader. Ved årets utgang blir det laget egne forvalteravtaler basert på disse selskapenes økonomiske behov for å dekke driften.

Namsos 23.08.21

Øistein Aagesen  
(styreleder)

## VEDLEGG 4 – HØRINGSSVAR FRA DAGLIG LEDER

### Margrete Haugum

---

**Fra:** Post Nib <post@namsosib.no>  
**Sendt:** torsdag 19. august 2021 15:52  
**Til:** Margrete Haugum  
**Emne:** SV: Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggelskap AS

Hei,

Jeg har lest gjennom rapporten og tenker ikke svare for mye av innholdet da det bør svares opp fra styreleder og eier.

Bare en kommentar og det er at Namsos Industribyggelskap ikke leier kontor i Søren R Thornæs veg 10 AS og dermed ikke betaler noe husleie dit.

Namsos Industribyggelskap betaler for kontor/utstyr til Nord-Trøndelag Næringservice, et eget punkt i avtalen mellom NIB og NTN.

**Med vennlig hilsen**  
**Namsos Industribyggelskap AS**

**Randi Dille**  
**Daglig leder**  
**Tlf +47 91 60 16 75**  
**[www.namsosib.no](http://www.namsosib.no)**

---

**Fra:** Margrete Haugum <margrete.haugum@revisjonmidt norge.no>  
**Sendt:** mandag 12. juli 2021 13:29  
**Til:** Post Nib <post@namsosib.no>  
**Emne:** Høringsrapport eierskapskontroll og forvaltningsrevisjon Namsos Industribyggelskap AS

Hei.

Vedlagt følger høringsutkast til rapport om Namsos Industribyggelskap AS.

Merk at frist for uttalelse er 25. august 2021.

God sommer.

Vennlig hilsen

**Margrete Haugum**  
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor  
M +47 95 23 30 07



Revisjon Midt-Norge SA, Brugata 2, 7715 Sleinkjer  
W [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no) | M +47 907 30 300



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no)