



Eierskapskontroll

Borgheim Sentrumsbygg AS

2011

1 Innledning.....	3
1.1 Om rapporten.....	3
1.2 Formål.....	3
1.3 Avgrensing.....	3
1.4 Aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer.....	4
2 Selskapet.....	5
2.1 Kort om selskapet.....	5
2.2 Virksomheten.....	6
2.3 Organisering – drift, styrende organer.....	6
2.3.1 Generalforsamling.....	6
2.3.2 Styret.....	7
3 Selskapsforhold.....	9
3.1 Krav til selskapet.....	10
3.2 Avtalemessige forhold og forpliktelser.....	10
3.3 Anskaffelser.....	10
3.4 Bruk av eksterne rådgivere og konsulenter.....	10
3.5 Juridiske forhold.....	11
3.6 Organisasjon - internt.....	11
3.7 Miljø.....	11
3.8 Økonomi.....	12
3.9 Fremtidsutsikter.....	13
4 Forhold som vedrører Nøtterøy kommune som eier.....	13
5 Egenerklæring styrende organer.....	14
5.1 Generalforsamlingen.....	14
5.2 Styret.....	15
6. Konklusjon.....	16
7. Anbefalinger.....	18
For selskapet: Borgheim Sentrumsbygg AS.....	18
For eier: Nøtterøy kommune.....	18
Sluttkommentarer.....	18
Vedlegg 1: Vedtekter Borgheim Sentrumsbygg AS.....	19
Vedlegg 2: Etske retningslinjer for Borgheim Sentrumsbygg AS.....	20
Vedlegg 3: Svar fra styret.....	22

1 Innledning

1.1 Om rapporten

Denne eierskapskontrollen er gjort i overensstemmelse med kommunelovens bestemmelser om selskapskontroll §§ 77 nr. 5 og 80, samt forskrift om kontrollutvalg §§ 13 og 14.

Kontrollutvalget er i kommuneloven § 77 nr. 5 gitt oppgaven med å *"påse at det føres kontroll med kommunens eller fylkeskommunens interesser i selskaper m.m."*

Kontrollutvalget i Nøtterøy kommune vedtok i møte 17. februar 2011, sak 14/11, å bestille eierskapskontroll ved Borgheim Sentrumsbygg AS for Nøtterøy kommune som eier. Vestfold Interkommunale kontrollutvalgssekretariat (VIKS) ble valgt til å utføre kontrollen.

1.2 Formål

Formålet med eierskapskontrollen er å føre kontroll med Nøtterøy kommunes eierinteresser i selskaper som etter kommuneloven § 80 omfattes av slik kontroll.

En eierskapskontroll skal føre tilsyn med om den som utøver kommunens eierinteresser i selskapet gjør dette i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger (forskrift om kontrollutvalg § 14).

Eierskapskontroll innebærer kontroll med at virksomheten drives i tråd med gjeldende virksomhetslov, egne vedtekter og formål for etablering. Aktuelle problemstillinger er:

- Drives selskapet i tråd med gjeldende lover, regler og vedtekter?
- Drives selskapet i tråd med intensjonene og innenfor rammene av aktuelle vedtak?
- Er det utarbeidet rutiner for rapportering til eier?
- Sørger styret for forsvarlig forvaltning av selskapet?
- Utøver generalforsamlingen sin myndighet i tråd med gjeldende lover og regler?
- Har selskapet en økonomisk forsvarlig drift?
- Foreligger det eierstrategi/eiermelding?

1.3 Avgrensning

Vedtaket om kontroll av Borgheim Sentrumsbygg AS gjelder kun eierskapskontroll, ikke forvaltningsrevisjon. Eierskapskontrollen er gjennomført for årene 2008-2010.

Kontrollen er gjennomført for Nøtterøy kommune. Rapporten bygger på følgende grunnlag:

- Møte med daglig leder Petter Talleraas
- Spørsmålsskjema til styret og eier
- Vedtekter for Borgheim Sentrumsbygg AS

Utarbeidet av:



- Lov om aksjeselskaper
- Aktuelle kommunestyrevedtak i Nøtterøy kommune
- Regnskap for 2009
- Sentrale selskapsdokumenter

I tillegg er det benyttet åpne kilder som Brønnøysundregistrene, www.purehelp.no, www.proff.no og www.styrevervregisteret.no.

Vi vil rette en takk til ledelsen i Borgheim Sentrumsbygg AS som har delt informasjon og svart på våre spørsmål.

1.4 Aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer

Kommuneloven og kontrollutvalgsforskriften

Plikten til å utføre selskapskontroll er hjemlet i kommunelovens § 77 nr.5. jf. Kontrollutvalgsforskriften § 13 første ledd. Kommuneloven § 80 hjemler innsynsrett for bl.a. kontrollutvalget i heleide interkommunale selskaper og aksjeselskaper. I paragrafens siste ledd fremholdes det at kontrollutvalget og kommunens revisor skal varsles og har rett til å være tilstede på selskapets generalforsamlingsmøter.

Lov om aksjeselskaper (Aksjeloven)

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet jf. § 5-1. Ordinær generalforsamling skal avholdes innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår, og skal behandle årsregnskap, årsberetning, fastsettelse av utbytte og eventuelt andre saker som etter lov eller vedtekter er tillagt generalforsamlingen, jf. § 5-5. Aksjeloven §§ 6-12 og 6-13 regulerer styrets oppgaver. Styret skal sørge for en forsvarlig organisering av virksomheten, fastsette planer og budsjetter, holde seg orientert om selskapets økonomi og påse at virksomheten, regnskapet og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret fører tilsyn med daglig leder og virksomheten for øvrig.

KS Eierforum: Anbefalinger for eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskaper og foretak

KS eierforum er et kompetansenettverk for offentlig utøvelse av eierskap i kommunal sektor. Forumet har utarbeidet et hefte med anbefalinger vedrørende kommunalt eierskap. Disse tar for seg problemstillinger knyttet til eierskap som ligger i en gråson mellom lovreguleringer og etablert praksis.

Selskapets vedtekter

Vedtektene er vedlagt rapporten. Vedlegg 1.

Etiske retningslinjer

Det er utarbeidet etiske retningslinjer for selskapet. Vedlegg 2.

2 Selskapet

2.1 Kort om selskapet

Borgheim Sentrumsbygg ble formelt stiftet 14.09.1978 og registrert i foretaksregisteret 10.03.1989. Det opprinnelige "sentrumsbygget", Kirkeveien 213, sto ferdig i 1979. Bygget ble oppført i et samarbeid mellom Nøtterøy kommune og Nøtterøy Sparebank som helsesenter og bank. Det ble funnet hensiktsmessig å organisere selskapet som aksjeselskap da det var både offentlige og private eiere. Selskapet eier i dag 4 bygninger med tomter, henholdsvis Tinghaugveien 14, 16, 17 og 18.

Borgheim Sentrumsbygg AS er et konsernselskap 100 % eid av Nøtterøy kommune.

I lov om aksjeselskaper (aksjeloven) defineres konsern slik:

§ 1-3. Konserner

(1) Et morselskap utgjør sammen med et datterselskap eller datterselskaper et konsern.

(2) Et aksjeselskap er et morselskap hvis det på grunn av avtale eller som eier av aksjer eller selskapsandeler har bestemmende innflytelse over et annet selskap. Et aksjeselskap skal alltid anses å ha bestemmende innflytelse hvis selskapet:

- 1. eier så mange aksjer eller andeler i et annet selskap at de representerer flertallet av stemmene i det andre selskapet, eller*
- 2. har rett til å velge eller avsette et flertall av medlemmene i det andre selskapets styre.*

(3) Et selskap som står i forhold som nevnt i annet ledd til et morselskap anses som datterselskap.

(4) Ved beregningen av stemmerettigheter og rettigheter til å velge eller avsette styremedlemmer skal rettigheter som morselskapet og morselskapets datterselskaper innehar, regnes med. Det samme gjelder rettigheter som innehas av noen som handler i eget navn, men for morselskapets eller et datterselskaps regning.

Datterselskapene er:

- Kirkeveien 213 AS, ett bygg med tomt.
- Kirkeveien 222 AS, ett bygg med tomt.
- Semsveien Bygg AS, fire bygg med tomter, Tinghaugveien 10, Semsveien 7, 9 og 11.
- Borgheim Driftsbygg AS to bygg med tomter, Semsveien 13 og 15.

2.2 Virksomheten

Borgheim Sentrumsbygg AS driver drift og utleie av fast eiendom. En av de viktigste oppgavene er å sørge for hensiktsmessige lokaler for kommunens administrasjon.

Selskapets formål går fram av vedtektene § 3:

Selskapets formål skal være investeringer i fast eiendom, herunder kjøp, salg, drift og utleie, samt alt som har naturlig tilknytning til dette.

Selskapets forretningsadresse er Tinghaugveien 18, 3140 Nøtterøy.

2.3 Organisering – drift, styrende organer

Borgheim Sentrumsbygg er organisert som aksjeselskap med Nøtterøy kommune som eneste aksjonær. Aksjekapitalen er på kr 8.850.000,- fordelt på 177 aksjer a kr 50.000,-.

Selskapet har ingen ansatte. Administrasjonen leies fra Nøtterøy kommune. Daglig leder i Borgheim Sentrumsbygg AS, Petter Talleraas, er ansatt i Nøtterøy kommune. Kommunen fakturerer selskapet for administrative tjenester.

Selskapets driftsinntekter utgjorde i 2009 kr 4,05 mill og kr 7,87 mill i 2008.

2.3.1 Generalforsamling

Generalforsamlingen er virksomhetens øverste organ. Det er formannskapet i Nøtterøy kommune som utgjør organet. Vervet følger valgperioden.

Pr. mai 2011 er følgende personer generalforsamlingsmedlemmer/formannskap:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| • Roar Jonstang | ordfører |
| • Bjørn Kåre Sevik | varaordfører |
| • Elisabeth Lie Aasland | Medlem |
| • Erik Holmelin | Medlem |
| • Nina Thuve Bjørnstad | Medlem |
| • Jon Sanness Andersen | Medlem |
| • Liv Dorna Haugen | Medlem |
| • Tone Kalheim | Medlem |
| • Ann-Kristin Heian | Medlem |
| • Ragnar Skau-Nilsen | Medlem |
| • Tom E. Amundsen | Medlem |

Selskapets vedtekter § 6 regulerer generalforsamlingen og dens møter.:

Ordinær generalforsamling holdes hvert år. Kunngjøring til aksjonærene skjer skriftlig.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

- 1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning.*
- 2. Andre saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.*

Generalforsamlingen fastsetter styrehonorarene i tråd med aksjelovens § 6-10.

Generalforsamlingen har etter vår oppfatning avholdt møter i tråd med vedtekter og lov. Protokollene viser at organet har behandlet saker som det er tillagt, og møter for 2008, 2009 og 2010 er avholdt slik:

- 21.05.2008 – Ordinær generalforsamling
- 13.05.2009 – Ordinær generalforsamling
- 19.05.2010 – Ordinær generalforsamling

Kommunelovens § 80 siste ledd sier:

Kontrollutvalget og kommunens eller fylkeskommunens revisor skal varsles og har rett til å være tilstede på selskapets generalforsamling, samt møter i representantskap og tilsvarende organ.

Vi er ikke kjent med at kontrollutvalget eller kommunens valgte revisor blir varslet ved generalforsamling. Det anbefales derfor at kontrollutvalget og kommunens revisor varsles når det skal holdes generalforsamling.

2.3.2 Styret

Selskapets styre er omtalt i vedtektene § 5:

Selskapets styre skal ha 5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger leder og nestleder i styret. Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styrets oppgaver er ikke nærmere definert i vedtektene, men reguleres gjennom aksjeloven. Vedtektene er i tråd med lovens krav. For morselskaper slik Borgheim Sentrumsbygg AS er framgår følgende i aksjeloven § 6-16:

§ 6-16. Datterselskaps forhold til morselskapet

(1) Styret i et datterselskap plikter å gi styret i morselskapet opplysninger som er nødvendige for å kunne vurdere konsernets stilling og resultatet av konsernets virksomhet.

(2) Morselskapet skal underrette styret i et datterselskap om forhold som kan ha betydning for konsernet som helhet. Morselskapet skal også underrette datterselskapets styre om beslutninger som kan ha betydning for datterselskapet, før endelig beslutning treffes.

Styret i konsernet Borgheim Sentrumsbygg AS er gjennomgående. Det vil si at styret i morselskapet er identisk med styrene i datterselskapene. KS- anbefalinger om kommunalt eierskap nr. 12 gir følgende anbefaling om styresammensetning i konsern:

Styret i morselskap bør ikke sitte i styret i datterselskap fordi styret i morselskap utgjør generalforsamling i datterselskap. I alle konsern bør det vurderes hvorvidt det vil være en styrke at eksterne besitter flertallet av styreplassene i en monopol-datter. Bestemmelsen er viktig i forhold til å unngå rolleblanding i konsernforhold.

Det anbefales på denne bakgrunn at det gjøres en vurdering av hvorvidt det bør velges eksterne styremedlemmer i datterselskapene.

Styret godtgjøres fra 2010 slik:

Styreleder	kr 35.000,- pr. år
Styremedlemmer	kr 20.000,- pr. år
Første vara (møter fast)	kr 20.000,- pr. år
Varamedlemmer	kr 1.500,- pr. møte.

Det gis ingen godtgjørelse for styreverv i datterselskapene.

Daglig leder er ansatt i Nøtterøy kommune og mottar ikke lønn fra selskapet, for øvrig er det ingen ansatte i selskapet. Lønnsutgifter som framgår av regnskapet for 2009 viser at det er utbetalt kr 135.000,- som tilsvarer styrehonorar jfr. ovenstående.

Styret består av 5 medlemmer:

Bjørn Kåre Sevik	styreleder
Tom Mello	nestleder
Lise Merethe Lunstrøm Maier	styremedlem
Reidun Sundal	styremedlem
Jon Sanness Andersen	styremedlem
Per Kristian Samuelsen	1. varamedlem, møtende
Øyvind Johnsen	varamedlem

Utarbeidet av:



Vår kontroll pr. 05.05.2011 viser at styrets sammensetning er innrapportert til foretaksregisteret, www.brreg.no. Sittende styre ble valgt for 2 år på generalforsamling 13.05.2010.

KS Anbefalinger for eierskap anbefaler at alle som påtar seg styreverv for kommunale foretak bør registrere seg på www.styrevervregisteret.no. Registerets formål er å skape åpenhet rundt roller og derigjennom bidra til at allmennhetens tillit til myndighetsutøvelse og produksjon ivaretas. Registrering i registeret er frivillig. Våre søk viser at det kun er møtende vara Per Samuelson som har registrert sitt verv i Borgheim Sentrumsbygg AS. Det anbefales at hele styret registrerer sine verv i styrevervregisteret i tråd med KS anbefalinger for eierskap nr. 16.

I 2009 ble det avholdt 11 styremøter og behandlet 91 saker. I 2010 ble det avholdt 10 styremøter og behandlet 70 saker.

3 Selskapsforhold

Daglig leder mener forutsetningene for fortsatt drift er på plass. Dette legges til grunn ved avleggelse av regnskapet.

Selskapet ble med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2009 fisjonert, dvs. delt opp i flere enheter, og registrert som morselskap i konsern. Datterselskapene Kirkeveien 213 AS, Kirkeveien 222 AS, Semsveien Bygg AS og Borgheim Driftsbygg AS ble etablert ved fisjonen. Fisjonen ble utført gjennom en lang prosess i flere trinn med behandling i kommunestyret.

Fisjonen kom i stand som et resultat av at det var behov for å øke kapitalen i Borgheim Sentrumsbygg AS for å bli i stand til å føre opp nytt NAV/Administrasjonsbygg, dvs. Tinghaugveien 16. Det ble benyttet advokat for tilrettelegging av fisjonsprosessen.

Av sentrale beslutninger fattet med vesentlig betydning for selskapet framholdes fisjonen og byggingen av Tinghaugveien 16 av daglig leder. Tinghaugveien 16 ble besluttet bygget i 2007/2008 og påbegynt i 2009 og stod ferdig februar 2010.

Daglig leder mener driften er innrettet etter vedtektene og at det ikke foreligger vedtektsfestede begrensninger for driften. Vedtektene ble i generalforsamling 2009 endret i forbindelse med omstruktureringen av selskapet med fisjonering. Endringene gjaldt bestemmelser om formål, aksjenes omsettelighet, styre, signatur og stemmegivning.

Driften er etter vårt skjønn innrettet etter vedtektene. Vedtektene tilfredsstillt kravene i aksjeloven. Det synes ikke å foreligge vedtektsfestede begrensninger for driften.

3.1 Krav til selskapet

Daglig leder opplyser at selskapet innehar nødvendige godkjenninger til drift av sine bygg, for eksempel vedrørende heisdrift, og driver i overensstemmelse med bransjekrav. Selskapet har mottatt pålegg om energimerking av sine bygg, utover det foreligger ingen spesielle krav til selskapet.

3.2 Avtalemessige forhold og forpliktelser

Borgheim Sentrumsbygg AS eier tomtene hvor byggene er plassert og leier ikke arealer til egen virksomhet. Dette gjelder også for datterselskapene.

Selskapet har låneavtaler i Kommunekreditt, Kommunalbanken og Sparebank 1. Langsiktig gjeld utgjør p.t. ca 18 mill. kr. Nøtterøy kommune har jf. vedtak i kommunestyret gitt garantier for lån. I forbindelse med bygging av nytt NAV/administrasjonsbygg, Tinghaugveien 16, ble det vedtatt følgende:

KS-016/09 Vedtak:

Nøtterøy kommune garanterer ved simpel kausjon begrenset oppad til 45 millioner kroner for et lån som Borgheim Sentrumsbygg AS skal benytte til å finansiere bygging av nytt NAV/Admin.bygg på Tinghaug, Borgheim. Lånet forutsettes nedbetalt over 30 år og kausjonen begrenses tilsvarende. Saken sendes fylkesmannen i Vestfold til godkjenning.

I konsernet er det kun morselskapet som har eksterne lån.

Selskapet er i følge daglig leder forsikret gjennom kommunens forsikringsordning i KLP. Styreansvarsforsikring er ikke vurdert.

Selskapet har i følge daglig leder ingen uoppgjorte erstatningskrav eller skatte/merverdiavgiftskrav.

3.3 Anskaffelser

Det opplyses at selskapet følger reglene om offentlige anskaffelser og benytter seg av kommunens rammeavtaler. Stort sett legges alle innkjøp over 50.000 kr ut på anbud. Det føres anskaffelsesprotokoller der det er påkrevd.

3.4 Bruk av eksterne rådgivere og konsulenter

I forbindelse med fisjonen ble det benyttet advokater til å forestå prosessen. Det er ikke oppgitt noe eksakt beløp for denne tjenesten.

Det ble benyttet byggherrerådgivning ved bygging av Tinghaugveien 16. Dette oppdraget ble lagt ut på anbud og tildelt Rambøll. Selskapet leier for øvrig tjenester knyttet til eiendomsforvaltningen fra en fast konsulent samt at man i eksisterende

bygg benytter håndverker etter behov i henhold til en rammeavtale. For 2011 er det budsjettet med kr 200.000,- til konsulenttjenester.

Av regnskapet for 2008 fremgår det at revisor totalt er honorert med kr 41.790,- hvorav ordinær revisjon utgjør kr 34.715 og kr 7.075 i konsulentbistand. For 2009 viser regnskapet kr 10.416 til ordinær revisjon og 17.394 til andre tjenester, totalt kr 27.810,-. Revisor har på vår forespørsel opplyst at de i mindre omfang har ytet rådgiving utover ordinær revisjon vedrørende merverdiavgift og skatt. Revisor fremholder at regnskapene er "utmerket bokført og dokumentert".

3.5 Juridiske forhold

I følge daglig leder har selskapet p.t. ingen tvister for domstolene, konflikter med samarbeidspartnere eller ansatte.

3.6 Organisasjon - internt

Forvaltningen av selskapet ligger til styret og daglig leder. Styret skal sørge for forsvarlig organisering og føre tilsyn med daglig ledelse og selskapets virksomhet for øvrig. Dette følger av aksjeloven. Det er ikke spesifikt angitt oppgaver for styret eller daglig leder i vedtektene. Daglig leder står for den daglige driften og skal følge de retningslinjer styret gir. Styreleder har møter med daglig leder flere ganger i måneden. Det er ikke utarbeidet instruks fra styret, og det stilles heller ikke krav til det i loven for styrer uten ansattrepresentanter.

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ingen uavklarte ansettelsesforhold.

I tråd med regelverket for offentlige anskaffelser stilles det krav til leverandørenes HMS-rutiner i forbindelse med anbud og kontraktstildelinger for større jobber.

Det er utarbeidet egne "Etske retningslinjer for Borgheim Sentrumsbygg AS" (vedlegg 2) som gjelder alle involverte i selskapet. Formålet er "å unngå situasjoner der det kan reises tvil om den enkeltes uhildethet og objektivitet". De etiske retningslinjene legger til grunn at man ved varsling følger reglene i Arbeidsmiljøloven.

3.7 Miljø

Borgheim Sentrumsbygg AS er et eiendomsselskap og selskapets drift utgjør ikke noen risiko for miljøet. I den grad den gjør det så er det hovedsakelig knyttet til gamle oljefyrkjeler som blir bruk til oppvarming. Selskapet er i følge daglig leder bevisst på miljøspørsmål og fokuserer på det ved nybygg og rehabiliteringer hvor det velges mer miljøvennlige løsninger. Det blir opplyst at kommunen nå i 2011 arbeider med å sertifisere selskapets bygninger på Tinghaug som miljøfyrtårn. Miljøfyrtårn er en sertifiseringsordning rettet mot offentlige og private virksomheter som skal bidra til miljø- og klimatiltak som er konkrete, målbare og lønnsomme for virksomheten (www.miljofyrtarn.no).

3.8 Økonomi

Regnskapet for kontrollerte år er avgitt i samsvar med lov og forskrifter. Revisjonsberetningen for 2008 og 2009 angir ingen bemerkninger til regnskap eller årsberetning.

Regnskapet viser positivt driftsresultat for de tre siste år og positivt regnskapsmessig årsresultat. Økningen i gjeld fra 2008 kan tilskrives bygging av Tinghaugveien 16. Selskapet gjennomførte fisjon med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2009. Borgheim Sentrumsbygg har i 2009 mottatt 880.000,- kr i konsernbidrag fordelt slik (note 5 regnskap 2009):

Kirkeveien 213 AS	770.000,-
Semsveien Bygg AS	73.481,-
Borgheim Driftsbygg AS	36.022,-

Borgheim Sentrumsbygg AS har avgitt konsernbidrag til Kirkeveien 222 med kr 117.978,-.

Før regnskapet for 2010 foreligger får vi opplyst fra daglig leder at det ligger an til overskudd på driften også for 2010.

Tabellen nedenfor viser utvalgte nøkkeltall for årene 2007, 2008 og 2009 og gir et bilde på selskapets økonomiske stilling.

Nøkkeltall: (tall fra www.purehelp.no)	2009	2008	2007
Resultat:			
Driftsinntekter	4 050 000	7 873 000	7 642 000
Driftsresultat	515 000	1 735 000	2 596 000
Årsresultat	983 000	70 000	867 000
Resultatgrad i %	12,72	22,04	33,97
Balanseregnskap			
Sum eiendeler	122 856 000	46 548 000	47 170 000
Egenkapital	61 401 000	13 660 000	13 590 000
Sum gjeld	61 455 000	32 888 000	33 580 000
Nøkkeltall:			
Totalrentabilitet i %	1,1	3,7	5,5
Likviditetsgrad	0,04	0,26	0,29
Egenkapitalandel i %	50	29,3	28,8
Gjeldsgrad	1,0	2,41	2,47

Definisjoner:

- *Resultatgrad*: resultat før skatt, driftsresultat/driftsinntekter, hvor stort driftsresultatet er i forhold til omsetningen.
- *Total rentabilitet*: avkastning på total kapital (sum gjeld og egenkapital)
- *Likviditetsgrad*: Omløpsmidler/kortsiktig gjeld, bør være større en 1,5
- *Egenkapitalandel*: hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital og dermed hvor mye av eiendelene som kan gå tapt før kreditorenes fordringer kommer i fare.
- *Gjeldsgrad*: forholdet mellom gjeld og egenkapital.

3.9 Fremtidsutsikter

Sentrale faktorer for den fremtidige driften av Borgheim Sentrumsbygg AS er at bygningsmassen ikke blir stående uten leietakere. Selskapet har god forutsigbarhet på dette området ettersom de leier ut administrasjonsbygg til egen eier, Nøtterøy kommune.

I likhet med daglig leder anser vi Borgheim Sentrumsbygg AS for å ha en forsvarlig økonomi. Det er ikke noe som på nåværende tidspunkt skulle tilsi forverring av selskapets drift.

Datterselskapet Kirkeveien 213 AS, det opprinnelige "sentrumsbygget", har over en periode stått tomt, og daglig leder har jobbet med å få inn leietakere. Leiemarkedet har vist seg noe mer utfordrende enn ventet. P.t. har man fylt opp ca halvparten av bygget blant annet med Tannhelsetjenesten i Vestfold som leietaker av ca 500 m².

4 Forhold som vedrører Nøtterøy kommune som eier

Det foreligger ingen eierskapsmelding for Nøtterøy kommune, og det er ikke utarbeidet noen eierskapsstrategi for Borgheim Sentrumsbygg AS. KS anbefaling om "eierskap, selskapsledelse og kontroll av kommunalt/fylkeskommunalt eide selskap og foretak" fastslår i sin anbefaling nr. 2 at:

"Kommuner skal foreta en politisk gjennomgang av virksomheter som er organisert som selvstendige rettssubjekter eller interkommunale organer gjennom utarbeidelse av en eierskapsmelding."

En eierskapsmelding kan defineres som et overordnet politisk styringsinstrument for virksomhet som er lagt til et annet rettssubjekt, eget styre eller en vertskommune eller til et annet interkommunalt organ.

En eierskapsmelding bør som minimum ha tre hovedpunkter:

- 1. Oversikt over kommunens virksomhet som er lagt u selskaper og samarbeid.*
- 2. Politisk (prinsipper for eierstyring) og juridiske styringsgrunnlag knyttet til de ulike selskapene - og samarbeidsformene.*

3. Formålsdiskusjon og selskapsstrategi knyttet til de ulike selskapene, herunder vedtektsrevisjon.

Det anbefales at Nøtterøy kommune utarbeider en eierskapsmelding i samsvar med de anbefalinger som KS gir.

Ettersom det ikke foreligger noen eierskapsmelding eller eierstrategi for selskapet fremkommer det ikke hvilke vurderinger som ligger til grunn for det fremtidige eierskapet av Borgheim Sentrumsbygg AS.

KS anbefalinger nr. 1 går inn for obligatorisk opplæring av og informasjon til folkevalgte om eierstyring. Det anbefales at Nøtterøy kommune gir sine folkevalgte slik opplæring for å sikre bevissthet rundt roller, styringslinjer og ansvarsfordeling.

5 Egenerklæring styrende organer

Som ledd i eierskapskontrollen er eier ved generalforsamlingen og styret tilsendt hvert sitt spørsmålsskjema. Begge har besvart spørsmålene og returnert svarene sammen med signert erklæring på at svarene er avgitt etter faktisk kunnskap om selskapet på gitt tidspunkt. Nedenfor skisseres hovedtrekken i svarene som ble gitt.

5.1 Generalforsamlingen

Eierrepresentantene, generalforsamlingen, i Borgheim Sentrumsbygg AS er identisk med formannskapet i kommunen. Generalforsamlingen velger selskapets styre. Forhold vedrørende styrets sammensetning diskuteres i flere av KS anbefalinger om eierskap. Anbefaling nr. 14 om habilitetsvurderinger og politisk representasjon i styrene anbefaler:

Som hovedregel bør politikerne ikke sitte i styrene i de kommunale/fylkeskommunale foretakene på grunn av den direkte rapporteringslinjen mellom styret og øverste politiske nivå.

Eier opplyser at valg av aksjeselskap som organisasjonsform begrunnes i at selskapet ble etablert som et samarbeid mellom Nøtterøy kommune og Nøtterøy Sparebank. Det var hensiktsmessig å etablere selskapet som aksjeselskap da det var både offentlige og private eiere.

Det opplyses at det ikke er utarbeidet eierskapsstrategi, men at formålet er angitt i vedtektene.

På spørsmål om rutiner for rapportering til eier vises det til årlig generalforsamling samt at styreprotokoller sendes ordfører og rådmann. Eier har ikke definert strategier eller retningslinjer for styret eller administrasjonen. Det er ikke vedtatt noen risikoprofil for driften av selskapet, men eier fremholder at selskapet drives ut i fra lav

Utarbeidet av:



risiko. Det tas ikke sikte på store overskudd. Utover vedtektene er det av mål-/verdidokumenter utarbeidet etiske retningslinjer som er vedtatt av styret.

Vedrørende fullmakter og hvordan disse gis eierrepresentantene ved deltagelse på generalforsamling opplyses det at ingen fullmaket er nødvendig da generalforsamlingen representerer eier 100 %.

På spørsmål om hvordan eierrepresentantene forstår virksomhetens rolle og funksjon svares det at "virksomheten skal ivareta og utvikle selskapets eiendommer på vegne av kommunen og stille lokaler til disposisjon for kommunen gjennom utleie".

Eier har ikke definert kriterier for sammensetning av styret i selskapet, og det ligger ikke noen fast rutine til grunn for evaluering av styret. Det svares at generalforsamlingen vil alltid evaluere og vurdere styrets arbeid.

Selskapets budsjett behandles av styret i desember hvert år.

Utover generalforsamling følger eier opp selskapet i større saker som nybygg og fisjonssaken. I slike anledninger avholdes det eiermøter etter behov.

5.2 Styret

På spørsmål om hvilke eierrepresentanter som følger opp eierskapet til virksomheten svares det at "hele styret på 5 personer er eierrepresentanter valgt av generalforsamlingen som er formannskapet".

To av styremedlemmene, leder Bjørn Kåre Sevik og medlem Jon Sanness Andersen er også generalforsamlingsrepresentanter.

Generalforsamlingen, dvs. formannskapet i Nøtterøy kommune, er eierrepresentanter. Vår oppfatning er at styret sammen med daglig leder utgjør selskapets ledelse og regnes ikke som eierrepresentanter.

Styret opplyser at det rapporteres til eier i generalforsamlingsmøtene i tillegg gis jevnlig rapporter om driften til ordfører og rådmann.

Styret forholder seg til vedtektene og de etiske retningslinjene av mål-/verdidokumenter. Det foretas ikke noen særskilt risikoevaluering i forhold til drift og økonomi, men risiko vurderes jevnlig i forbindelse med regnskap, årsberetning og budsjett. Det er ikke foretatt risikoevaluering i forhold til misligheter.

Daglig leder følges opp gjennom møter med styreleder flere ganger pr. måneden.

På spørsmål om det foreligger aktivitetsplan opplyses det at styret har vedtatt en styreplan som rulleres på hvert styremøte. Styret mottar prosjektregnskap i forbindelse med store prosjekter. Det er ikke etablert noen formell finansiell strategi,

men oppfølging i forhold til budsjett og regnskap skjer på hvert styremøte. Det utarbeides likviditetsbudsjett. Budsjettet vedtas i november/desember hvert år.

Vedrørende fullmakter svarer styret at: "Daglig leder har prokura og signerer alle utbetalinger. Regnskapsfører sender ut faktura og betaler fakturaer når disse er signert av daglig leder. Styret fatter alle beslutninger om hva som skal gjøres, inklusive alle avtaler og vedlikehold."

I følge styret følges reglene om offentlige anskaffelser samt offentlighetsloven.

Vedrørende rådmannens rolle i forhold til selskapet svarer styret at daglig ledelse leies av Nøtterøy kommune slik at rådmannen derigjennom bestemmer hvem som skal være daglig leder i selskapet. I tillegg er kommunen største leietager i byggene og rådmannen er involvert i forbindelse med kontraktene. Rådmannen er på denne måten godt kjent med selskapet og driften.

Datterselskapene følges opp av morselskapet ved gjennomgående styrerepresentasjon, det vil si samme styre i datterselskapene som i morselskap. Dette er ikke i tråd med KS anbefalinger nr. 12 der det fremgår at:

Styret i morselskap bør ikke sitte i styret til datterselskap.

Angående eventuell inhabilitet/nærstående så konsulteres kommuneadvokaten dersom problemstillingen dukker opp. Man forholder seg til reglene i forvaltningsloven.

Styret har diskutert hvorvidt man skal gjøre evaluering av eget arbeid, men dette er ikke funnet nødvendig. Det er ikke tegnet styreansvarsforsikring.

Styret er ikke kjent med irregulære eller straffbare forhold relatert til virksomheten, herunder også datterselskaper.

Etter sekretariatets oppfatning er det samsvar mellom styrets og daglig leders oppfatning av selskapets mål og hvordan driften er innrettet. Slik vi ser det gir de svar som er gitt fra eier, styre og daglig leder hver for seg uttrykk for en samsvarende rolleforståelse.

6. Konklusjon

Drives selskapet i tråd med gjeldende lover, regler og vedtekter?

Vår oppfatning er at selskapet drives i tråd med vedtekter og etter gjeldende lover og regler som regulerer denne type virksomhet. Innhentet informasjon fra styret og daglig ledelse gir signal om hyppig og god dialog samt felles oppfatning av virksomhetens formål. Styremøter og generalforsamlingsmøter avholdes i tråd med lov, og organene behandler saker som de etter loven er tillagt.

Drives selskapet i tråd med intensjonene og innenfor rammene av aktuelle vedtak?

Utarbeidet av:



Etter vårt skjønn drives selskapet i tråd med intensjoner og vedtak. Selskapets formål skal være investeringer i fast eiendom, herunder kjøp, salg, drift og utleie, samt alt som har naturlig tilknytning til dette.

Er det utarbeidet rutiner for rapportering til eier?

Det rapporteres til eier gjennom generalforsamlingen. Ut over det sendes det kopi av styreprotokoller til ordfører og rådmann. I større saker som ved nybygg holdes det eiermøter.

Sørger styret for forsvarlig forvaltning av selskapet?

Gjennomgang av styreprotokoller og svar mottatt av organet viser at styret etter vår oppfatning sørger for forsvarlig forvaltning av selskapet og kommunenes eierinteresser.

Utøver generalforsamlingen sin myndighet i tråd med lover og regler?

Formannskapet i Nøtterøy kommune utgjør generalforsamling. Det har for kontrollert periode vært avholdt møter og behandlet saker i tråd med gjeldende regler.

Har selskapet en økonomisk forsvarlig drift?

Selskapet har etter vår vurdering forsvarlig økonomi.

Foreligger det eiermelding/eierstrategi?

Nøtterøy kommune har ikke utarbeidet eierskapsmelding.

7. Anbefalinger

For selskapet: Borgheim Sentrumsbygg AS

- Det anbefales at hele styret registrerer sine verv på www.styrevervregisteret.no i tråd med KS anbefalinger om eierskap nr. 16
- Det anbefales at styret foretar egenevaluering i tråd med KS anbefaling om eierskap nr. 11.
- Det anbefales at kontrollutvalget og kommunens revisor varsles når det skal holdes generalforsamling i tråd med kommunelovens § 80.

For eier: Nøtterøy kommune

- Det anbefales at Nøtterøy kommune gjennomfører obligatorisk opplæring av folkevalgte om eierstyring i tråd med KS anbefalinger om eierskap nr. 1.
- Det anbefales at Nøtterøy kommune utarbeider eierskapsmelding i tråd med KS anbefalinger om eierskap nr. 2.
- Det anbefales at eier ved valg av styre vurderer KS anbefalinger både om politisk representasjon i styrer og sammensetning av styrer i konsernmodell.
- Det anbefales gjennomført ny eierskapskontroll i løpet av neste valgperiode.

Sluttkommentarer

Eier ved ordfører, styret og daglig leder har blitt forelagt rapporten med mulighet til å komme med kommentarer. Styret ved styreleder har gitt en kommentar som er vedlagt på side 22. I dialog med daglig leder har vi gjort to mindre korrigeringer i rapporten.

Vedlegg 1: Vedtekter Borgheim Sentrumsbygg AS

VEDTEKTER FOR BORGHEIM SENTRUMSBYGG AS

- § 1 *Selskapets navn er Borgheim Sentrumsbygg AS*
- § 2 *Selskapets forretningskontor er i Nøtterøy.*
- § 3 *Selskapets formål skal være investeringer i fast eiendom, herunder kjøp, salg, drift og utleie, samt alt som har naturlig tilknytning til dette.*
- § 4 *Selskapets aksjekapital er kr 8 850 000 fordelt på 177 fullt innbetalte aksjer a kr 50 000 lydende på navn.*
- § 5 *Selskapets styre skal ha 5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning. Generalforsamlingen velger leder og nestleder i styret. Selskapets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.*
- § 6 *Ordinær generalforsamling holdes hvert år. Kunngjøring til aksjonærene skjer skriftlig.*
- På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:*
- 1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning.*
 - 2. Andre saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.*

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling i selskapet 14.9.1978. Vedtektenes § 6 (nå § 5) er endret i ekstraordinær generalforsamling 23.12.1992 og i ordinær generalforsamling 10.5.1995. Vedtektenes § 4 er endret i ordinær generalforsamling 22.5.1996. Vedtektenes § 7 (nå § 6) er endret i ordinær generalforsamling 6.5.1999. Vedtektenes § 3, § 5, § 6 (nå § 5), § 7 (nå § 6), § 8 og § 9 ble endret i ordinær generalforsamling 13.5.2009. Vedtektenes § 4 ble endret i ekstraordinær generalforsamling 25.6.2009 og i ekstraordinær generalforsamling 25.11.2009.

Vedlegg 2: Etiske retningslinjer for Borgheim Sentrumsbygg AS

Etiske retningslinjer for Borgheim Sentrumsbygg AS

Målsetting	<p>Hovedmålsettingen for etiske retningslinjer er å unngå situasjoner der det kan reises tvil om den enkeltes uhildethet og objektivitet.</p> <p>Borgheim Sentrumsbygg AS legger stor vekt på redelighet, ærlighet og åpenhet i all sin virksomhet. Dette har så vel ansatte, innleide og styremedlemmer i selskapet ansvar for å etterleve. Selskapet eies i sin helhet av Nøtterøy kommune. Som forvalter av kommunens midler stilles det høye krav til den enkeltes etiske holdninger i sin virksomhet.</p> <p>Selskapet er for øvrig underlagt aksjelovens bestemmelser.</p>
Ansvar	<p>Ledere og tillitsvalgte i selskapet har et særlig ansvar for å tydeliggjøre og skape aksept for etisk forsvarlig adferd og legge rammene for en god praktisering av dette.</p> <p>Alle involverte i selskapet har ansvar for å søke råd og veiledning hos styreleder dersom hun/han er usikker på hva som er en forsvarlig praktisering av selskapets etiske retningslinjer.</p> <p>Alle disse har et selvstendig ansvar for å ta opp forhold som ikke er i samsvar med selskapets regler på dette området.</p>
Forhold til eksterne brukere	<p>Brukere av selskapets tjenester skal behandles med respekt, forståelse og diskresjon.</p> <p>Dette gjelder også i forhold til leverandører av varer og tjenester til selskapet og til deres ansatte.</p>
Habilitet	<p>Forvaltningslovens kap. 2 gjelder for selskapet når det gjelder vurderinger i forhold til habilitet. Ansatte, innleide og styremedlemmer skal unngå å komme i situasjoner som kan medføre konflikt mellom selskapets interesser og personlige interesser.</p> <p>Dersom personlige interesser kan påvirke avgjørelsen i en sak en ansatt, innleid eller styremedlem har faglig ansvar for eller for øvrig deltatt i behandlingen av, skal dette tas opp med styreleder.</p>

	<p>Eksempel på slike mulige interessekonflikter kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forretningsmessige forhold til tidligere arbeidsgiver, arbeidskolleger, eller selskapets kunder. • Lønnet bierverv eller eierandeler i virksomheter som har forretningsmessig forbindelse med selskapet. • Familiære og andre nære sosiale forbindelser.
Gaver, honorarer, provisjoner o.l.	<p>Selskapets styremedlemmer, ansatte eller innleide skal ikke motta personlige fordeler (gaver m.v.) som er egnet til å svekke tilliten til den enkeltes upartiskhet. Dette gjelder ikke gaver av ubetydelig verdi som blomster og lignende. Dersom selskapet er i ferd med å inngå kontrakter skal alle involverte i selskapet avslå alle personlige fordeler fra interesserte leverandører.</p> <p>Reise- og oppholdsutgifter i faglig sammenheng skal normalt dekkes av selskapet. Unntak skal skje etter nærmere avtale med styreleder.</p> <p>Moderate former for gjestfrihet og representasjon kan høre med i et samarbeidsforhold og informasjonsutveksling. Graden av slik oppmerksomhet fra eksterne forbindelser må ikke utvikles slik at den påvirker beslutningsprosessen, eller kan gi andre grunn til å tro det.</p> <p>Ved tvil tas dette opp med styreleder.</p>
Åpenhet	<p>Offentlighetsloven gjelder for selskapet, jfr. § 2 i loven.</p>
Lojalitet	<p>Involverte i selskapet skal ikke benytte selskapets navn for å oppnå spesielle betalings- og leveringsbetingelser i forbindelse med personlige innkjøp hos selskapets kunder, brukere eller leverandører.</p> <p>Innkjøpsordninger/rammeavtaler og rabattavtaler omfatter selskapets egne innkjøp og kan ikke benyttes av ansatte eller andre.</p>
Varsling	<p>Selskapet følger reglene i Arbeidsmiljøloven på dette punkt</p>

Ellers så gjelder Kardemommeloven:

Du skal ikke plage andre, du skal være god og snill, og for øvrig kan du gjøre hva du vil!

Utarbeidet av:



Vedlegg 3: Svar fra styret

Styret ved styreleder har gitt følgende tilbakemelding på rapporten:

Styret i Borgheim Sentrumsbygg har behandlet utkast til Eierskapskontroll fra VIKS og gjort følgende vedtak:

- 1. Styret er positivt til at kontrollutvalget gjennomfører eierskapskontroll av kommunens selskaper.*
- 2. Styret viser til pkt. 7 Anbefalinger i utredningen:*
 - Styret vil anbefale at styrets medlemmer registrerer seg i styrevervregisteret etter generalforsamlingen i juni 2011*
 - Styret vil vurdere egevaluering i tråd med KS anbefalinger om eierskap.*
 - Styret vil påse at kontrollutvalget og kommunens revisor blir varslet når det skal avholdes generalforsamling i selskapet.*

*Bjørn Kåre Sevik
Styreleder*