

Rapport

FREDRIKSTAD KOMMUNE

01.11.2024

Forvaltningsrevisjon

Isegran Eiendom AS

Innhold

1	Sammendrag	1
2	Mandat for forvaltningsrevisjonen	4
3	Fremgangsmåte	5
	3.1 Problemstillinger og avgrensninger	5
	3.2 Om revisjonskriterier	5
	3.3 Revisjonsmetoder	6
4	Organisering og bakgrunn	7
5	Økonomisk utvikling	10
	5.1 Revisjonskriterier	10
	5.2 Datagrunnlag	11
	5.3 Vurderinger	22
	5.4 Konklusjon	24
6	Styre og administrasjon	26
	6.1 Revisjonskriterier	26
	6.2 Datagrunnlag	28
	6.3 Vurderinger	37
	6.4 Konklusjon og anbefaling	39
7	Bystyrets vedtak og forutsetninger	40
	7.1 Revisjonskriterier	40
	7.2 Datagrunnlag	42
	7.3 Vurderinger	45
	7.4 Konklusjon og anbefalinger	46
8	Kilder	47
9	Vedlegg	48
	9.1 Utleddning av revisjonskriterier – problemstilling 1	48
	9.2 Selskapets uttalelse.....	51

1 SAMMENDRAG

Revisjonens fremgangsmåte

I denne forvaltningsrevisjonen har revisjonen vurdert om Isegran Eiendom AS økonomiske utvikling fra vedtaket om etablering av et kommunalt eiendomsselskap i 2018 og frem til i dag. Videre har revisjonen beskrevet og vurdert hvordan selskapets styre og administrasjon har arbeidet for å nå et så optimalt driftsresultat som mulig. I denne delen av rapporten har selskapets internkontrollsystem vært en viktig del av det revisjonen har vurdert. Avslutningsvis har revisjonen vurdert om Isegran Eiendom AS har forvaltet de eiendommene som ble overført fra Fredrikstad kommune til selskapet i tråd med bystyrets vedtak og forutsetninger.

I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet data fra ulike kilder, og brukt ulike metoder for innsamling av data, for å sikre et faktagrunnlag med høyest mulig grad av gyldighet og pålitelighet. Revisjonen har gjennomført dokumentanalyser, regnskapsanalyser i tillegg til at det er gjennomført intervjuer med selskapets styreleder, administrerende direktør og økonomisjef.

Revisjonens funn og konklusjoner

Økonomisk utvikling

Ved etablering av det kommunale eiendomsutviklingselskapet ble det overført en eiendomsportefølje til en verdi på kr 356,3 millioner kroner som et tingsinnskudd. Selskapet ble organisert som et konsern med mor-selskap og datterselskaper (single purpose selskaper).

Det ble satt en forventning til årlig avkastning på 6 % og beregnet utbytte var over 20 millioner kroner etter 4. driftsår i 2023. Avkastningskravet ble drøftet på eiermøte 29. juni 2022 og det ble konkludert med at føringene i eierstrategien skulle gjelde. Forventningen var blant annet en forrentning av innskutt kapital som er sammenlignbar med tilsvarende selskaper. Utbyttene antas å være periodevis variable avhengig av realiseringstidspunkt for utviklingsprosjekter samt forsvarlig likviditet og egenkapital. Der er det ikke spesifisert et konkret krav til avkastning.

Morselskapets inntekter består av leveranse av administrasjonstjenester og prosjektarbeid til datterselskapene. Årsresultat i morselskapet har frem til 2023 vært negativt og det samlede underskuddet beløper seg til kr 8 023 706. De fleste datterselskapene, inkludert tilknyttet selskap, viser også underskudd og et samlet underskudd beløper seg til kr 4 537 387.

Revisjonen gjennomgang viser at morselskapets største kostnad er lønnskostnader. Isegran Eiendom AS hadde ikke ansatte før juni 2019 og lønnskostnader har vokst i takt med antall ansatte fra kr 1,2 millioner i 2019 med en ansatt til ca. 6 millioner i 2023. Styreleders arbeid som er belastet Isegran Eiendom AS, utover ordinært styrearbeid, beløper seg til kr 1,9 millioner for perioden 2018 – 2023 og totalbeløpet for mor- og datterselskapene er kr 3,3 millioner.

Nøkkeltallanalysen viser at rentabilitet og likviditet i de siste årene har vært utfordrende ettersom både morselskapet og de fleste datterselskapene frem til 2023 har gått med underskudd. Likviditetsgraden ble svekket i de påfølgende årene, men er fortsatt over normtallet.

Revisjonens kontroll viser også at de negative årsresultatene har hatt en innvirkning på konsernets samlede egenkapital. Egenkapital for datterselskapet (inkludert tilknyttet selskap) er redusert fra 356,3

millioner i oppstartsåret til 341 millioner i 2023. Totalkapitalrentabilitet for hele konsernet har vært svært lav, noe som tilsier at selskapet ikke klarer å generere nok inntekter sammenlignet med eiendeler de besitter.

Gjeldsgraden er lav og dette indikerer en god kapitalstruktur og finansiell stabilitet. Utfordringen er at den øker på grunn av låneopptak. Utviklingen av eiendom er i tråd med eierstrategien, det vil si finansiering ved låneopptak, men store låneopptak kan påvirke den økonomiske bærekraften negativt. Selskapets egenkapitalprosent har vært høy, dog synkende de siste årene; dette kan indikere en fremtidig utfordring med å opprettholde soliditeten.

Revisjonen konkluderer med at selskapet frem til 2023 ikke har klart å generere nok inntekter sammenlignet med eiendeler de besitter, og heller ikke har vært i posisjon til å utbetale utbytte.

Utviklingen i 2024 viser at selskapet har solgt noen aksjer og en del eiendommer og tomter, samt utvikler flere områder med tanke på salg. Det er planlagt utbetaling av utbytte på 20 millioner i løpet av 2024. Selskapet og konsernet er imidlertid avhengige av at forventede salg blir realisert, slik at det gir omsetningsinntekter, en bedret likviditet, og muliggjør utbytteutdeling i 2024 slik det er skissert. Det er revisjonens oppfatning at selskapet har jevnlig oppfølging av den økonomiske utviklingen, samt likviditeten.

Revisjonen har ikke funnet grunnlag for å gi anbefalinger i forbindelse med problemstilling 1.

Styre og administrasjon

Revisjonens konklusjon er at selskapets styre og administrasjon har iverksatt en rekke tiltak for å nå et så optimalt driftsresultat som mulig for Isegran Eiendom AS. I dette ligger det blant annet at det er fastsatt overordnede mål på sentrale virksomhetsområder. Det er en målsetting for Isegran Eiendom AS at selskapet, gjennom langsiktig forvaltning og markedsmessig utvikling av eiendommen, skal bidra med inntekter til Fredrikstad kommune i form av utbytte.

Det er revisjonens oppfatning at selskapets vedtatte fullmakts- og beslutningsmatrise, kombinert med stillingsbeskrivelsene for administrerende direktør, økonomisjef og prosjektsjef, dokumenterer en tydelig og hensiktsmessig fordeling av roller, ansvar og myndighet i selskapet. Revisjonen registrerer, basert på den fremlagte fullmakts- og beslutningsmatriksen, at styret er involvert i mange av selskapets beslutninger. Revisjonens kontroll har imidlertid vist at det ikke er utarbeidet instruks for styrets arbeid. Revisjonen registrerer også at det er utarbeidet et notat som skal regulere hvordan styremedlemmenes tjenester utover ordinært styrearbeid skal godtgjøres, vi stiller oss imidlertid spørrende til at notatet fastsetter at en underordnet, i dette tilfellet administrerende direktør, skal godkjenne timesatsen for styrets medlemmer. Revisjonen vurderer det for øvrig som positivt at det er utarbeidet et årshjul for styrets arbeid i 2024, og at det er planlagt egevaluering av styrets arbeid. Revisjonen anser også at selskapet dokumenterer beslutninger på en hensiktsmessig måte gjennom styreprotokoller.

Selskapet har opprettet en økonomifunksjon med definert organisatorisk plassering, arbeidsoppgaver, rapporteringslinjer og ansvar. Basert på de undersøkelser som revisjonen har gjennomført er det vår oppfatning at Isegran Eiendom AS har etablert en struktur for budsjett og regnskap som gjenspeiler virksomhetens aktiviteter og ansvarsområder i tråd med gjeldende regelverk. Revisjonen vurderer også at det utarbeides kortsiktige og langsiktige budsjetter som samsvarer med selskapets mål og handlingsplaner. Revisjonen legger vekt på at det utarbeides treårige handlingsplaner, som på sin side danner grunnlaget for selskapets budsjett for kommende driftsår, samt prognoser for hele treårsperioden. Det er også revisjonens vurdering at Isegran Eiendom AS har sikret seg pålitelig

regnskapsføring i samsvar med gjeldende regler og god regnskapsskikk. Basert på den dokumentasjon som revisjonen har kontrollert, er det vår oppfatning at Isegran Eiendom AS måler og rapporterer reell økonomisk utvikling.

Bystyrets vedtak og forutsetninger

Revisjonens konklusjon er at selskapets styre og administrasjon på flere områder har forvaltet de eiendommer som er overført fra Fredrikstad kommune i tråd med bystyrets forutsetninger og vedtak. Revisjonen legger i denne vurderingen vekt på at Isegran Eiendom AS har arbeidet med å utvikle for eksempel Brønnerødtoppen og Stjernehagen. Gjennom dette har Isegran Eiendom AS skapt en positiv verdiutvikling for selskapets eiendeler. Revisjonen legger til grunn at en viktig motivasjon for Fredrikstad kommune har vært å ta ut utbytte fra selskapet. Det er revisjonens vurdering at selskapet ikke har vært i en økonomisk situasjon som har muliggjort utbetaling av utbytte til eierne.

Revisjonens kontroll har vist at bystyrets opprinnelige vedtak om eiendommene som ble overført til nåværende Isegran Eiendom AS skulle takseres i løpet av en 3.-5. års periode, ikke lenger er å finne i den eierstrategien som bystyret vedtok i 2022. Undersøkelsen har også vist at det ikke er gjort en taksering av eiendomsmassen før denne formuleringen ble tatt ut av eierstrategien. Det fremstår som uklart for revisjonen om det fremdeles er en eierforventning at eiendomsmassen som Isegran Eiendom AS forvalter skal takseres med jevne mellomrom. Dette har sin bakgrunn i at kravet om taksering hvert 3.- 5. år som ble vedtatt av bystyret i forbindelse med etableringen av selskapet i 2018, ikke er tatt stilling til i eierstrategien for selskapet, vedtatt i eiermeldingen fra 2022.

Det gjennomføres som regel fire eiermøter i året. Dette er i tråd med eierstrategien som ble vedtatt i bystyrets sak 72/18. Revisjonen registrerer at det i 2023 ble gjennomført tre og ikke fire eiermøter. Dette forandrer ikke revisjonens vurdering av at det gjennomføres eiermøter i det omfang som har vært bystyrets intensjon.

Revisjonens anbefalinger

Basert på våre vurderinger og konklusjon anbefaler vi at selskapet bør

- utarbeide instruks for styret i selskapet.
- vurdere om det er hensiktsmessig at administrerende direktør godkjenner timesatser for selskapets styremedlemmer for arbeid som ikke dekkes av ordinær styregodtgjørelse
- avklare med Fredrikstad kommune om det fremdeles er en eierforventning at eiendomsmassen i Isegran Eiendom AS skal takseres regelmessig. Dersom det skulle vise seg at dette fremdeles er en eierforventning så bør det etter revisjonens syn også avklares om det er eier, eller selskapet selv, som skal stå for kostnadene og gjennomføringen av en slik taksering.

2 MANDAT FOR FORVALTNINGSREVISJONEN

Revisjonen skal i henhold til kommunelovens § 24-2 (1) utføre forvaltningsrevisjon. Etter loven innebærer forvaltningsrevisjon å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Østre Viken kommunerevisjon IKS gjennomfører forvaltningsrevisjon i tråd med god kommunal revisjonsskikk, som vil si å følge *Standard for forvaltningsrevisjon* (RSK 001) (NKRF¹, 2020). Dette innebærer blant annet at rapporten skal skille klart mellom innsamlede data (fakta) og revisjonens vurderinger. Det skal være en tydelig sammenheng mellom problemstillinger, faktaopplysninger², vurderinger, konklusjoner og eventuelle anbefalinger. Etter kommuneloven skal revisor rapportere resultatene av sin revisjon til kontrollutvalget.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført på bakgrunn av plan for forvaltningsrevisjon vedtatt av bystyret i Fredrikstad i sak 166/21, 09.12.2021.

Plan for gjennomføring av forvaltningsrevisjonen ble vedtatt i kontrollutvalget 14.02.2024. Planen ble vedtatt i tråd med revisjonens forslag.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført etter vedtatt prosjektplan i tidsrommet mai – november 2024.

Vi har kvalitetssikret innsamlede faktaopplysninger underveis, både gjennom verifisering av intervjuer og intern kvalitetssikring. I tillegg er faktaopplysningene i sin helhet verifisert av Isegran Eiendom AS, slik at eventuelle feil eller misforståelser er rettet opp. Revisjonen avholdt avsluttende møte med Isegran Eiendom AS 24.10.2024 hvor revisjonens vurderinger, konklusjoner og anbefalinger ble gjennomgått. I etterkant av møtet er rapporten sendt på høring til selskapet. Selskapets uttalelse fremgår av vedlegg 9.2.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført av daglig leder Jolanta Betker og forvaltningsrevisor Frank Willy Vindløv Larsen. Revisorenes habilitet og uavhengighet er vurdert opp mot kommunen og den undersøkte virksomheten, og revisjonen finner de habile til å utføre forvaltningsrevisjonen.

Revisor vil takke selskapets kontaktperson og andre som har deltatt for et godt samarbeid i forbindelse med gjennomføringen av forvaltningsrevisjonen.

Østre Viken kommunerevisjon IKS

Rolvøy, 1. november 2024

Jolanta Betker (sign.)
daglig leder

Casper Støten (sign.)
oppdragsansvarlig revisor

Frank Willy Vindløv Larsen (sign.)
utførende forvaltningsrevisor

¹ NKRF er en faglig interesseorganisasjon og et kompetanseorgan for kontroll og revisjon av kommunal/offentlig virksomhet.

² Fakta er en gjengivelse av informasjonen vi har fått tilgang til gjennom datainnsamlingen.

3 FREMGANGSMÅTE

3.1 Problemstillinger og avgrensninger

Rapporten besvarer følgende problemstillinger:

Problemstilling 1:

Hvordan har selskapets økonomiske utvikling vært fra oppstartstidspunktet og frem til i dag?

Selskapets økonomi er essensielt for lønnsom forretningsdrift og revisjonen har derfor kartlagt selskapets og datterselskapenes økonomiske utvikling. Revisjonskriteriene (som selskapet måles opp mot) er avgrenset til en nøkkeltallanalyse (kapitalstrukturanalyse og rentabilitet).

Problemstilling 2:

Hvordan har selskapets styre og administrasjon arbeidet for å nå et så optimalt driftsresultat som mulig?

Det er gjennomført en generell gjennomgang av internkontrollsystemet, med fokus på styringslinjer, kontrollmiljø og oppfølging. Dette medfører ikke at vi undersøker alle systemer som selskapet bruker for å sikre forsvarlig drift, men kun de som er relevante for revisjonskriteriene som er lagt til grunn.

Problemstilling 3:

Har Isegran Eiendom AS forvaltet eiendom i tråd med bystyrets vedtak og forutsetninger?

Denne problemstillingen avgrenses til en gjennomgang av bystyrets vedtak og annen relevant informasjon om selskapet knyttet til oppfølgingen av bystyrets vedtak og forutsetninger.

Rapportens oppbygning

I kapittel 4 gjør vi rede for selskapets organisering, bakgrunn for opprettelsen og annen relevant bakgrunnsinformasjon om selskapet. I kapittel 5, 6 og 7 beskrives revisjonskriterier, datagrunnlag, revisjonens vurderinger og konklusjon/anbefalinger for forvaltningsrevisjonens problemstillinger (1-3).

3.2 Om revisjonskriterier

I henhold til forskrift om kontrollutvalg og revisjon § 15 skal revisor fastsette revisjonskriterier for den enkelte forvaltningsrevisjon. Revisjonskriteriene er den objektive målestokk som setter revisor i stand til å gjøre vurderinger på de fleste områder uten å ha formell fagspesifikk kompetanse. Revisjonskriteriene og revisors kunnskap og erfaring innen forvaltningsrevisjonsmetodikk, gjør at revisor kan gjøre objektive og holdbare vurderinger.

Revisjonskriteriene etablerer den norm som de innsamlede dataene skal vurderes opp mot. I tillegg til dette skal revisjonskriteriene også gjøre det tydelig for den reviderte enhet hva de måles opp mot. Revisjonskriteriene klargjør også overfor folkevalgte, media og andre lesere av forvaltningsrevisjonen, hva revisors vurderinger bygger på. Dette vil gjøre det enklere å etterprøve revisors vurderinger. Revisjonskriteriene skal være relevante, konkrete og i samsvar med de kravene som gjelder for revidert enhet.

Revisjonskriterier fastsettes vanligvis med basis i en eller flere følgende kilder: lovverk, politiske vedtak og føringer, kommunens egne retningslinjer, anerkjent teori på området, eller andre sammenlignbare virksomheters løsninger og resultater.

3.3 Revisjonsmetoder

I henhold til god revisjonsskikk skal praksis eller tilstand innen det reviderte området beskrives i et omfang som i tilstrekkelig grad underbygger revisors vurderinger og konklusjoner. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet data fra ulike kilder, og brukt ulike metoder for innsamling av data, for å sikre et faktagrunnlag med høyest mulig grad av gyldighet og pålitelighet.

Utfordringer og begrensninger i rapportens faktagrunnlag beskrives nedenfor sammen med beskrivelsen av de ulike metodene som er benyttet. Vi tar også hensyn til metodens begrensninger i vurderingene.

I denne forvaltningsrevisjonen er informasjonen hentet inn gjennom bruk av følgende metoder:

- Dokumentanalyse
- Intervjuer
- Regnskapsanalyse

Dokumentanalyse

Vi har gjennomgått sentrale dokumenter på området. Blant annet er selskapet internkontrollhåndbok, styreinnkallinger og styreprotokoller, samt protokoller fra generalforsamlinger og eiermøter sentrale for revisjonens undersøkelse. I tillegg til dette har årsmeldinger og årsregnskap for selskapet vært viktige i denne forvaltningsrevisjonen. Dokumentene er oversendt fra selskapet. Fullstendig oversikt over dokumentene fremgår av kildehenvisningene i kapittel 8.

Intervjuer

Det er totalt gjennomført tre intervjuer:

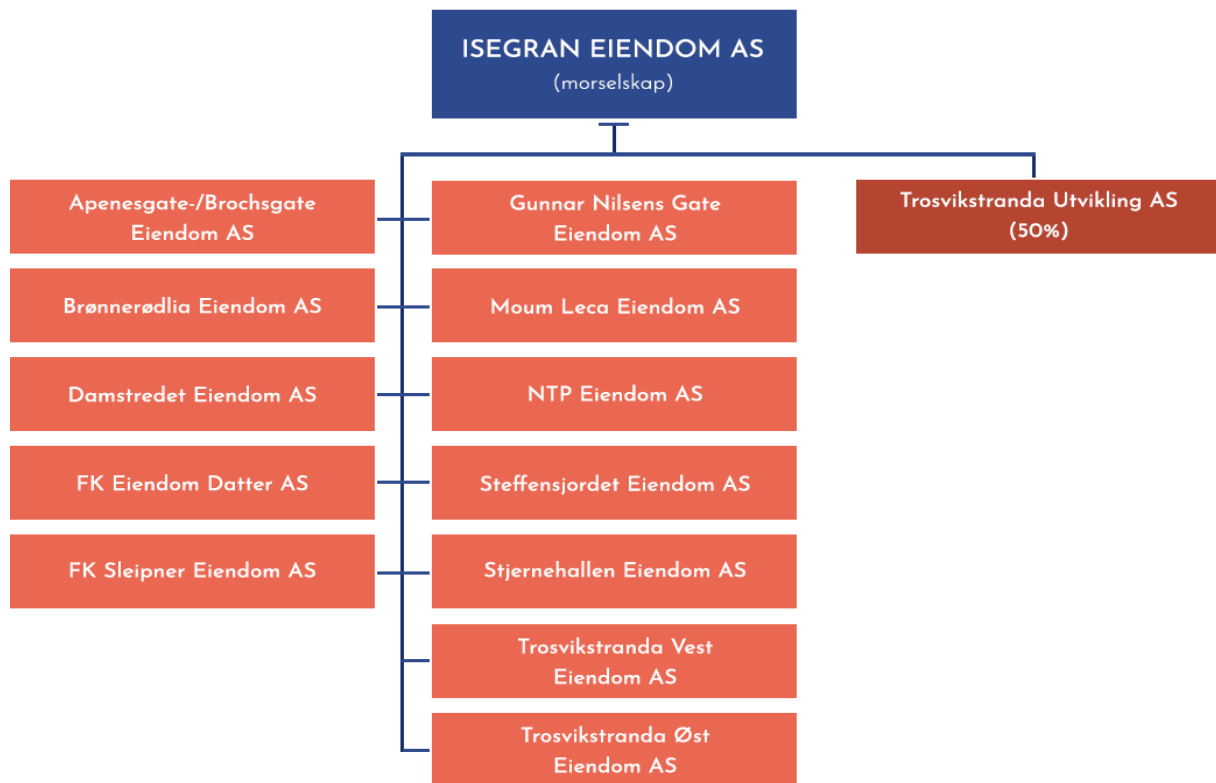
- styreleder Eva Hagen,
- administrerende direktør Steinar Frølandshagen og,
- økonomisjef Randi Wiik-Nilsen.

Alle intervjuer er verifisert. Det betyr at den som er intervjuet, har fått lese gjennom referatet fra intervjuet for å bekrefte at referatet er i overenstemmelse med det som ble sagt under intervjuet, og rette opp eventuelle misforståelser.

Regnskapsanalyse

Det er foretatt en gjennomgang av selskapets regnskaper og økonomisk rapportering, samt sammenstilt data som viser økonomisk utvikling i perioden 2018 - 2023. I tillegg har vi sammenstilt opplysninger om datterselskaper som fremkommer i noteopplysninger til årsregnskapet. Nøkkeltallanalyse er utført med grunnlag i regnskapsdata fra selskapet. Det er også innhentet informasjon om selskapets utvikling i 2024.

4 ORGANISERING OG BAKGRUNN



Figur 1: Isegran eiendoms organisering

Fire av datterselskapene ble 24.08.2024 fusjonert inn i søsterselskapet FK Eiendom Datter AS. Dette gjelder selskapene Damstredet Eiendom AS, FK Sleipner Eiendom AS, NTP Eiendom AS og Steffensjordet Eiendom AS. Bakgrunnen for fusjonen er at det er liten aktivitet i selskapene og det påløper årlige kostnader som regnskap, revisjon, lisenser mv. som kan spares ved at man samler relativt like selskaper i et samleselskap.

Bystyret i Fredrikstad kommune fattet i møte 21. juni 2018 sak 72/18 følgende vedtak om å etablere kommunalt eiendomsutviklingsselskap:

1. Selskapets navn blir Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS.
2. Eiendomsporteføljen bestående av 26 grunneiendommer jfr. vedlegg 2 datert 25.05.2018 unntatt eiendommene Nygaardsgaten 15/17, gbnr. 300/869/0 og 300/867/0, taksert til 356,3 millioner kroner overføres som tinginnskudd (fri egenkapital) til Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS.
Dette fordeles på de enkelte selskapene slik det framgår av saksopplysningenes punkt *Selskapsstruktur* med inntil 30 aksjeselskaper.
3. Totalt 22 millioner tilføres Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS. 1,2 millioner til aksjekapital, 9,2 millioner til å dekke dokumentavgift og 11,8 millioner til fri egenkapital. Overføringen dekkes over investeringsfond etter salg av bolig og næringstomter (ei-fond), saldo etter dette vil være ca. 118 millioner.
4. Innstilte styremedlemmer og styrehonorar godkjennes.
5. Ordfører gis fullmakt til å stifte selskapene i beskrevet konsernstruktur.
6. Ordfører gis fullmakt til å inngå avtale med BDO om å revidere selskapene.
7. Eierstrategi vedtas.

I saksopplysninger kan vi lese at det er ønskelig at selskapet skal ha et navn med beskrivende tilhørighet og det er foreslått at selskapet får navnet « Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS». Det ble også fastsatt styrehonorar for styreleder på kr 300 000 og styremedlemmer kr 150 000. Styreleder fungerte som daglig leder inntil daglig leder ble ansatt og arbeidet skulle honoreres med kr 2 200 pr time. Ved stiftelsen av selskapet var det satt som en forventning at «Selskapet skal levere en avkastning på 6 %, med en tomteverdi på kr 366 335 400.- vil dette gi et utbytte på kr 21 980 124. Det kan ikke forventes at selskapet skal kunne levere utbytte før etter 4. driftsår i 2023. Utvikling av eiendom tar tid, det er avhengig av markedet og krever store investeringer». Kommunen engasjerte eksternt revisjonsfirma til å etablere selskapsstruktur og overførte verdier på kr 356 335 400 som tingsinnskudd.

Oversikt i BS 72/18 (alle tall i tusen)	Markeds- verdi	Selskap	Inngangs- verdi	Antall aksjer
Apenesgate-Brochsgate	kr 6 500	Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS	kr 6 500	1625
Brønnerødli	kr 85 000	Brønnerødli Eiendom AS	kr 85 000	21250
Damstredet	kr 1 500	Damstredet Eiendom AS	kr 1 500	500
Gunnar Nilsens gate	kr 3 000	Gunnar Nilsens gate Eiendom AS	kr 3 000	750
Moum Leca	kr 6 900	Moum Leca Eiendom AS	kr 6 900	1725
NTP	kr 18 835,4	NTP Eiendom AS	kr 18 835,4	470885
Nygata	kr 9 000	FK Nygate Eiendom AS	kr 9 000	2250
Sleipner	kr 24 500	FK Sleipner Eiendom AS	kr 24 500	6125
Steffensjordet	kr 3 000	Steffensjordet Eiendom AS	kr 3 000	750
Stjernehallen	kr 10 600	Stjernehallen Eiendom AS	kr 10 600	2650
Trosvikstanda Vest	kr 23 000	Trosvikstranda Vest Eiendom AS	kr 23 000	5750
Trosvikstranda Øst	kr 23 000	Trosvikstranda Øst Eiendom AS	kr 23 000	5750
	kr 214 835,4		kr 214835,4	520010
Dypeklo	kr 6 000			
Gudebergjordet	kr 5 700			
St. Hansfjellet vest	kr 14 000			
Karjolveien	kr 4 000			
Kjæråsen	kr 28 000			
Langøya	kr 17 500			
St. Hansfjellet/Myragata	kr 3 400			
Rekustad	kr 18 000			
Slevik hytteområde	kr 8 500			
Sorgenfri	kr 24 000			
St. Hansfjellet Øst	kr 7 000			
Utsikten	kr 2 400			
St. Hansfjellet/Valkyreigate	kr 1 500			
Åsgårdveien	kr 1 500			
	kr 141 500,0	FK Eiendom Datter AS	141500,0	35375
Sum	kr 356 335,4	FK Eiendomsselskap AS	356 335,4	200

Tabell 1: Beregnet markedsverdi behandlet i BS 72/18 og skattemessige inngangsverdier samt antall aksjer i de enkelte selskaper

Fredrikstad kommune overførte også kr 22 000 000 i henhold til bystyrets vedtak, men ved en feil ble dette ikke registrert som aksjekapital og måtte bokføres som gjeld i eiendomsutviklingselskapet og utlån i kommunens regnskap. Dette ble korrigert i bystyrevedtak av 21. mars 2019 hvor gjeld ble konvertert til aksjer. I utviklingselskapet er det gjennomført forhøyelse av aksjekapitalen. Overførselen skulle ifølge økonomisjefen dekke selskapets oppstartskostnader, samt dokumentavgift for overførselen av eiendommene som ble lagt inn.

I august 2019 byttet selskapet navn til Isegran Eiendom AS.

I eiermøte 7. april 2022 orienterte administrerende direktør om at «Isegran Eiendom AS er så langt ikke i posisjon til å utbetale utbytte til eier». Det ble også diskutert forventning og antatt utvikling og selskapet. Det ble også nevnt at «Eiers forventning til framtidig utbytte kan komme til å bli omtalt under eierstrategi i den kommende eierskapsmeldingen for Fredrikstad kommune».

Oppdatert eierstrategi ble behandlet på eiermøte 29. juni 2022 og det fremkommer at: «Forståelsen av avkastningskravet ble diskutert. 6 prosent avkastning er en bransjenorm, men det er føringene i eierstrategien som nå gjelder for avkastningskrav. Det står at «målet er å få en forrentning av innskutt kapital sammenlignbar med tilsvarende selskaper. Utbyttene antas å være periodevis variable, knyttet opp til realiseringstidspunkt for utviklingsprosjekter og forsvarlig likviditet og egenkapital». Der er det ikke spesifisert et konkret krav til avkastning.

5 ØKONOMISK UTVIKLING

Problemstilling 1:

Hvordan har selskapets økonomiske utvikling vært fra oppstartstidspunktet og frem til i dag?

5.1 Revisjonskriterier

For utledning av revisjonskriterier se vedlegg 9.1

Revisjonskriteriene er punktvis oppsummert nedenfor.

Rentabilitetsanalyse

- Totalkapitalrentabiliteten bør være minst lik den gjennomsnittlige lånerenten bedriften betaler for sine lån
- Egenkapitalrentabilitet bør være minst like høy som den avkastning eierne ville fått ved en alternativ plassering av kapitalen

Kapitalstrukturanalyse

- Likviditet - omløpsmidlene bør overstige den kortsiktige gjelden de skal finansiere med en god margin.
- Arbeidskapital - dette begrepet bør være positivt, i den forstand at omløpsmidlene bør minst dekke den kortsiktige gjelden.
- Gjeldsgraden - forholdstallet bør være minst mulig
- Egenkapitalprosenten - forholdstallet bør være så høyt som mulig

5.2 Datagrunnlag

Selskapet går under definisjonen om små foretak³ og er ikke pliktig til å sette opp et fullstendig konsernregnskap. Ifølge økonomisjefen utarbeides det konserntall for interne formål.

Isegran Eiendom AS hadde ikke ansatte i oppstartsåret og daglig leder ble ansatt 1. juni 2019. Datterselskapene er såkalte single purpose - selskaper (SPV)⁴, med unntak av datterselskapet FK Eiendom Datter AS hvor det ligger flere eiendommer.

Ifølge økonomisjefen leverer Isegran Eiendom AS administrasjonstjenester og prosjektarbeid til datterselskapene. I forbindelse med årlig budsjettering blir det gjort en prosentvis fordeling av de ansattes tid fordelt på administrasjon og prosjekt, basert på aktiviteter i handlingsplanen og selskapenes virksomhet. Prosjektarbeid gjelder prosjektjenester utført av ansatte som gir verdiøkning til prosjekt og aktiveres⁵ på eiendommen i datterselskapet. Administrasjon blir fakturert med et fast beløp mens prosjektarbeid faktureres basert på leverte timer.

Administrasjonsarbeid består av blant annet behandling av inngående fakturaer, fakturering, oppfølging av regnskap og årsoppgjør, oppfølging og avstemming av prosjektprognoser, kontantstrøm/likviditetsoppfølging og finansieringsbehov. Behandling av henvendelser vedrørende eiendommene, Altinn-meldinger, kontraktsarbeid og oppfølging av festere og leietakere er også en del av administrasjonsarbeidet.

Prosjektarbeidet består av prosjektledelse, oppfølging av infrastrukturarbeid og oppfølging av reguleringsarbeid. Økonomisjefen opplyser at slik praksis er godkjent av selskapets revisor og er i tråd med gjeldende praksis for bransjen.

5.2.1 Økonomisk utvikling

I selskapets årsregnskap er utvikling i årsresultat og datterselskaper visst i note til regnskapet. Revisjonen har sammenstilt tallopplysninger som fremkommer i regnskapsnote for de enkelte år.

Selskap (alle tall i tusen)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
Fredrikstad kommune Eiendomsutvikling AS/Isegran Eiendom AS	-371,8	-2609,9	-2738	-3392,4	-2121,7	3209,9	-8023,7
Datterselskaper							
Apenesgate-Brochsgate eiendom AS	-13,8	-42,9	-106,3	-117,6	-107,4	-123,5	
Brønnerødli Eiendom AS	-13,8	-44,2	-238,8	-629,6	-1117,5	-483,6	
Damstredet Eiendom AS	-13,8	-42,9	-97	-119,1	-107,5	-122,2	
FK Eiendom Datter AS	-6,3	-34,3	4918	-187,8	-111,2	956,6	
FK Nygata Eiendom AS	-13,8	-44,2	-103,1	59,9	-149,2	-69,4	
FK Sleipner Eiendom AS	29,4	71,7	-143,6	340,0	334,3	422,7	

³ §1-6 i Lov om årsregnskap m.v.(regnskapsloven)

⁴ Eget juridisk subjekt for eksempel et aksjeselskap etabler med et avgrenset formål

⁵ registrering av innkjøp til bedriften som en eiendel

Gunnar Nilsens gate Eiendom AS	-13,8	-42,9	-104,4	-118	-104	-124,5	
Moum Leca Eiendom AS	38,8	97,5	14,6	-224,2	4829,9	741,1	
NTP Eiendom AS	194	585	483,9	-629,8	374,6	422,9	
Steffensjordet Eiendom AS	-13,8	-44,2	-68	104,4	-98,4	-102,6	
Stjernehallen Eiendom AS	-13,8	-44,2	-107,5		-504,9	-235,9	
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	9,6	-99,6	-263,9	-534,2	-2124,0	-610,6	
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	-28,9	-88,9	-116,2	-161,3	-138,8	-173,6	
Trosvikstranda Utvikling AS			-696,2	-2565,6	-1968,2	-2645,1	
Sum datterselskaper og TS	135,9	225,9	3371,6	-5130,7	-992,3	-2147,8	-4537,8

Tabell 2: Utvikling av årsresultat i Isegran eiendom AS og datterselskaper og tilknyttet selskap

Som tabellen over viser gikk Isegran Eiendom AS med underskudd fra og med 2018 til 2022 og med overskudd i 2023. Enkelte av datterselskapene har hatt en positiv utvikling og viser overskudd. Dette som følge av feste- og leieinntekter og/eller realisering av eiendom.

Årsregnskapet viser at lønnskostnader er den største kostnaden i Isegran Eiendom AS sitt regnskap (unntatt år 2022), mens annen driftskostnad ligger på omtrent kr 2 000 000 i alle år. Selskapet ansatte var som nevnt tidligere daglig leder fra juni 2019 og bemanningen ble forsterket med ansettelse av økonomisjef fra 1. mai 2020 og prosjektsjef fra 1. februar 2021 til 30. april 2024. Daglig leder sluttet 31. januar og i perioden fra 1. februar til 31. mai ble Thor Olaf Askjer konstituert som daglig leder. Ny daglig leder ble ansatt 1. juni 2024 og per i dag har selskapet 2 ansatte, det vil si daglig leder og økonomisjef. I tabellen nedenfor er det utarbeidet en oversikt over selskapets lønnskostnader med grunnlag i note til årsregnskapet i de enkelte år.

Type lønnskostnad (alle tall i tusen)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Lønnskostnad i årsregnskapet		1272,7	3927,0	5139,4	5706,8	6022,1
Herav lønninger		1037,4	3443,8	4227,9	4749,4	4813,4
Ytelser til ledende personer						
Daglig leder		667,1	1410,9	1473,9	1643,2	1670,3
Styret		300,0	600,0	600,0	652,7	677,9
Pensjonsutgifter		44,7	84,7	79,1	12,9	33,4
Annen godtgjørelse		3,3	4,4	15,2	16,6	25,9

Tabell 3: Tabellen viser utvikling av lønnskostnader i Isegran eiendom AS

Styreleder i Isegran Eiendom AS er også styreleder i Trosvikstranda Utvikling AS og styrehonorar i Trosvikstranda Utvikling AS dekkes av eierselskapene. Ifølge økonomisjefen, utbetaler ikke Isegran Eiendom AS styrehonorar for styrearbeid i Trosvikstranda Utvikling AS, men arbeidet i og for selskapet avlønnes basert på påløpte timer. Styreleder informerte om at siden eiendommene Isegran eier på Trosvikstranda ligger i selskapene Trosvikstranda Vest Eiendom AS og Trosvikstranda Øst Eiendom AS, og disse ikke blir overført til Trosvikstranda Utvikling AS før området er regulert, blir en del kostnader relatert til Trosvikstranda Utvikling fakturert disse selskapene. Dette gjelder blant annet utgifter i forbindelse med rettsprosessen med Oven Eiendom.

Selskapet har utarbeidet notatet «Notat – Hva anses som ordinært styrearbeid» vedtatt av styret 1. desember 2022, som sier hva som er ordinært styrearbeid og hva som er arbeid som faktureres som tjenester. Videre kan vi, under bestemmelse om arbeidet som anses som ordinært styrearbeid for styremedlemmer, lese følgende: «Styremedlemmer sin timesats skal være markedsmessig og godkjennes av adm. direktør.»

Ifølge informasjon vi har fått fra selskapet er det følgende tjenester som styreleder utfører:

- ordinært styrearbeid for Trosvikstranda Utvikling AS
- prosjektarbeid/tjenester utover ordinært styrearbeid for Trosvikstranda Utvikling AS
- prosjektarbeid/tjenester utover ordinært styrearbeid for Isegran Eiendom AS eller for datterselskaper

Tabellen under viser en oversikt over utbetalinger for styreleders prosjektarbeid. Timeprisen styreleder fakturerer er ifølge økonomisjefen i henhold til Bystyrevedtak PS 72/18.

Tjenester fra styreleder (alle tall i tusen)								Pr juni	
Tall inkl. forholdmessig fradrag mva	2018	2019	2020	2021	2022	2023		2024	SUM
Prosjektarbeid/tjenester utover ordinært styrearbeid for Isegran Eiendom AS	478	955,7	227,3	77	40,7	116,4		22,4	1 917,8
Ordinært styrearbeid og prosjektarbeid/ tjenester utover ordinært styrearbeid for Trosvikstranda Utvikling AS			161,6	433,3	44,3	106,8		37,8	784,1
<i>Prosjektarbeid/tjenester utover ordinært styrearbeid for datterselskaper</i>									
Moum Leca Eiendom AS				6,8					6,8
Trosvikstranda Vest Eiendom AS (prosjekt Oven)					298,2	318,7		54,3	671,3
SUM	478	955,7	389	517,3	383,4	542		114,6	3 380,2

Tabell 4: Utarbeidet av økonomisjefen - viser tall hentet fra regnskapssystemet

Egenkapital i Isegran Eiendom AS består av aksjekapital, overkurs og opptjent egenkapital. Utviklingen i egenkapital for selskapet og datterselskaper er vist i tabellen under. Tabellen viser at utviklingen i egenkapitalen for datterselskapene varierer avhengig av resultatet det enkelte år. Fra 2020 er selskapet blitt medeier i Trosvikstranda utvikling AS med en andel på 50 %.

Selskap (alle tall i tusen)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fredrikstad kommune Eiendomsutvikling AS/ Isegran Eiendom AS	355958,1	375348,2	372610,2	370217,9	368096,3	371306,1
Datterselskaper						
Apenesgate-Brochsgate eiendom AS	6480,7	6437,8	6331,5	6213,9	61065	5983,0
Brønnerødli Eiendom AS	84980,7	84936,3	84697,5	84067,9	82950,4	82466,8
Damstredet Eiendom AS	1480,7	1437,8	1340,8	1221,7	1114,1	992,0
FK Eiendom Datter AS	141488,1	141453,8	145429,7	144643,8	144015,0	140677,2
FK Nygata Eiendom AS	8980,7	8936,5	8833,4	8893,4	8744,2	8674,7
FK Sleipner Eiendom AS	24500,0	24500,0	24356,4	24500,0	24500,0	24500,0
Gunnar Nilsens gate Eiendom AS	2980,7	2937,8	2833,3	2715,3	2611,3	2486,8
Moum Leca Eiendom AS	6900,0	6900,0	6900,0	6675,8	10533,6	9806,9
NTP Eiendom AS	18835,4	18835,4	18835,4	18205,6	18580,1	18835,4
Steffensjordet Eiendom AS	2980,7	2936,5	2868,5	2972,8	2874,4	2771,8
Stjernehallen Eiendom AS	10580,7	10536,5	10429,0	10081,3	9576,5	9340,6
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	23004,0	22904,4	22640,5	23106,3	20982,3	20371,7
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	22965,5	22876,6	22760,4	22599,1	22460,3	22286,7
Trosvikstranda Utvikling AS			-601,7	-3167,3	-5135,6	-7780,6
Sum datterselskaper og TS	356 157,9	355629,3	357654,7	352729,4	349913,2	341412,9

Tabell 5: Viser utvikling i egenkapital i Isegran Eiendom AS, datterselskaper og tilknyttet selskap basert noteopplysninger til årsregnskapet

5.2.2 Nøkkeltallanalyse

Nøkkeltallsanalysen er utført på grunnlag av selskapsregnskap på et overordnet nivå, samt konsernregnskapet. Tabell 6 og 7 nedenfor viser et sammendrag av regnskapet og de analysene som er foretatt:

NØKKELTALL – Isegran eiendom AS og konsern (alle tall i tusen)	År 2020		År 2021		År 2022		År 2023	
	Selskap	Konsern	Selskap	Konsern	Selskap	Konsern	Selskap	Konsern
RESULTATREGNSKAPET								
Sum driftsinntekter	897	7784	2556	3016	2876	8728	2819	7986
Sum driftskostnader	-5580	-6826	-7274	-9632	-7685	-9909	-8216	-11859
Driftsresultat	-4683	958	-4718	-6616	-4809	-1180	-5396	-3873
Inntekt på investering i datterselskap	1847		1019		2338		8144	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	111	2	336		341		471	
Annen renteinntekt	20	21	4	4	5	5	263	374
Annen finansinntekt			2	2	4	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	-32		-35				-259	
Annen rentekostnad	0	-66	0	-322	0	-937	-13	-14
Annen finanskostnad		-20		-41	-14	-13		-47
Skattekostnad		-1 108		222		-848		
Årets resultat ⁶	-2738	-213	-3393	-6752	-2136	-2970	3 210	-3560
BALANSEN								
Sum anleggsmidler	356525	365756	370277	377724	373416	384319	365891	409151
Sum omløpsmidler	17723	19484	3719	19739	3921	30841	18212	36584
Sum eiendeler	374248	385239	373996	397462	377337	415161	384103	445735
Sum langsiktig gjeld		9108	1913	24887	7268	45734		67132
Sum kortsiktig gjeld	1638	1702	1866	3796	1973	3617	12797	15751
Sum gjeld	1638	10810	3778	28683	9241	49351	12797	82883
Sum egenkapital	372610	374430	370218	368779	368096	365810	371306	362852
Sum gjeld og egenkapital	374248	385239	373996	397462	377337	415161	384103	445735

Tabell 6: Sammendrag av regnskapet for Isegran Eiendom AS (årene 2020 til 2023)

⁶ Etter eventuell skattekostnad

Analyser	2020		2021		2022		2023	
	Sel- skap	Kon- sern	Sel- skap	Kon- sern	Sel- skap	Kon- sern	Sel- skap	Konsern
Rentabilitetsanalyse								
Resultatgrad¹	- 305%	-2%	- 133%	- 213%	-74%	-23%	114%	-44%
Totalkapitalrentabili- tet¹	-0,7%	-0,0%	-0,9%	-1,6%	-0,6%	-0,5%	0,9%	-0,8%
Egenkapitalrentabili- tet	-0,7%	-0,1%	-0,9%	-1,8%	-0,6%	-0,8%	0,9%	-1,0%
Kapitalstrukturanalyse								
Likviditetsgrad	10,8	11,5	2,0	5,2	2,0	8,5	1,4	2,3
Arbeidskapital	16085	17782	1853	15942	1948	27225	5415	20833
Gjeldsgrad	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
Egenkapitalprosent	99,6	97,2	99,0	92,8	97,6	88,1	96,6	81,4

Tabell 7: Resultater av rentabilitets- og kapitalstrukturanalysen (årene 2020 til 2023)

Som en del av undersøkelsen har revisjonen forespurt Isegran Eiendom AS om selskapet og konsernet har gjort egne nøkkeltallanalyser i periode 2018-2023 og sammenlignet med andre i bransjen (benchmarking). Selskapet svarer at de utarbeider årlig budsjett og kvartalsvise økonomirapporter. Det utarbeides også 3-årige resultat- og likviditetsprognoser som oppdateres hvert kvartal. Videre opplyser selskapet at de har en dokumentert finansstrategi hvor styret blant annet har fastsatt krav til resultatgrad i prosjekter. Avkastningskrav er satt basert på hva som er generelle krav til utviklers marginer i bransjen. Finansstrategien oppdateres årlig.

Selskapet opplyser at siden selskapet har fått overført sine eiendommer ved tingsinnskudd, var alle tomtene ubelånte ved oppstart. Lån er knyttet til prosjektutvikling. Nøkkeltall som egenkapitalprosent er derfor høyere enn det som er vanlig i bransjen da selskapet ikke har gjeld knyttet til selve tomtekjøpet. Konsernets egenkapitalandel følges opp løpende i de kvartalsvise økonomirapportene. Selskapet har utarbeidet en egen prosjektprognosemal som benyttes i alle prosjekter. I denne legges det til grunn erfaringstall fra andre prosjekter, offentlige tilgjengelig tall fra andre i bransjen i kombinasjon med egne vurderinger, for eksempel på salgspriser, byggekost, konsulentpriser mv.

Selskapet oppgir også at konsernet forespør flere banker ved lånefinansiering og gjennom dette sikrer konkurransedyktige betingelser. Konsernet har i dag 2 bankforbindelser. Når det gjelder drift, er som tidligere nevnt lønnskostnader den største posten. Ved ansettelser tilbyr selskapet lønn som er konkurransedyktig i bransjen, men ifølge økonomisjefen ikke lønnsledende. Det benyttes eksternt rekrutteringsbistand som har kunnskap om sammenlignbare selskaper. Selskapet gjør både formelle og uformelle undersøkelser og forhører seg med andre i bransjen ved kostnader til drift. Blant annet er selskapet med i nettverk for kommunalt eide aksjeselskap hvor det utveksles informasjon. Ved innkjøp innhentes priser og andre relevante faktorer som for eksempel miljøhensyn, fra flere leverandører. Selskapet oppgir å ha høyt fokus på bestillerkompetanse, og at styret også benyttes aktivt for å bistå ved behov.

Rentabilitet

Det fremgår av tabell 7 at selskapets **resultatgrad** er negativ og med store variasjoner i alle år, unntatt for 2023 der resultatgraden blir positiv.

I oppstartsåret (2018) og i 2019 hadde ikke Isegran Eiendom AS driftsinntekter, mens driftskostnader beløpte seg til ca. kr 700 000 i oppstartsåret og med en økning til over kr 3,5 mill. i 2019. Konsernet hadde en negativ resultatgrad på henholdsvis -136% i oppstartsåret og -259% i 2019. I 2020 hadde selskapet fått driftsinntekter på nesten kr 900 000, mens driftskostnader hadde økt ganske mye og beløpte seg til over 5,5 mill. Resultatgrad for Isegran Eiendom AS er frem til 2023 negativ, men varierer en del. Driftsinntekter viser en økning i 2021 og holder seg deretter stabilt på mellom 2,5 og 2,8 mill. Tilsvarende viser driftskostnader betydelig økning fra 2020 til 2023. Driftskostnader inkluderer lønnskostnader og varierer blant annet med antall ansatte. Driftsinntekter i Isegran Eiendom AS består av administrasjonshonorar og prosjektarbeid levert til datterselskaper og til tilknyttet selskap.

Selskapets regnskap viser betydelig inntekt på investering i datterselskap, og det medfører i 2023 et overskudd og dermed positive nøkkeltall. Konsernets resultatgrad i 2020 er -2% og deretter er det nedgang med stor variasjon i årene 2021-2023. Det er til dels store driftsinntekter i 2021, 2022, 2023 men driftskostnader og andre kostnader er også betydelig. Resultatgrad for hele konsernet er negativ i alle år.

Tabell 7 viser at selskapets **totalrentabilitet** er negativ og fallende frem til 2021, men har hatt en positiv utvikling i 2022. Det er en ganske stor endring i 2023 hvor totalrentabilitet er positiv. For konsernet er totalrentabilitet negativ i hele perioden og med ganske store svingninger. Endringer i totalkapitalrentabiliteten har som regel flere forklaringer, og kan skyldes endringer både i årets resultat og i selskapets og konsernets totalkapital. Tabellen nedenfor viser en sammenstilling av konsolidert balanse for de siste tre årene basert på selskapets konsernoppstillinger.

Eiendeler (alle tall i tusen)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Tomter	349 344,9	360 862,7	366 282,8
Utvikling av tomter	58 953,6	22 886,3	11 303,2
Utstyr og maskiner	802,6	520,4	87,6
Aksjer i tilknyttede selskap	50,0	50,0	50,0
Sum anleggsmidler	409 151,2	384 319,4	377 723,6
Kundefordringer	19 142,6	265,4	1 167,4
Andre kortsiktige fordringer	238,2	1 930,1	76,2
Bankinnskudd	17 203,1	28 646,0	18 494,9
Sum omløpsmidler	36 583,8	30 841,4	19 738,5
SUM EIENDELER	445 735,0	415 160,9	397 462,1
Egenkapital og gjeld			
Aksjekapital	1 300,0	1 300,0	1 300,0
Overkurs og annen innskutt EK	378 035,4	378 035,4	378 035,4
Annen egenkapital	- 16 483,3	- 13 525,7	- 10 556,1
Periodens resultat	-3 559,7	-2 122,1	-6 973,6
Sum egenkapital	362 852,1	365 809,7	368 779,3
Utsatt skatt	1 132,1	1 734,2	886,7
Lån fra finansinstitusjoner	66 000,0	44 000,0	24 000,0
Kortsiktig gjeld	15 750,7	3 616,9	3 796,1
SUM GJELD	82 882,9	49 351,2	28 682,8
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	445 735,0	415 160,9	397 462,1

Tabell 8: Konsolidert regnskap

Utvikling av eiendeler viser at verdien har økt betraktelig fra 2021 til 2023. Dette gjelder hovedsakelig utvikling på Brønnerødtoppen med bygging av infrastruktur, og reguleringsarbeid på Stjernehagen. I selskapets økonomirapporter fremkommer det at selskapet har ulik regnskapsmessig håndtering av tomter som ikke tilvirkes i noen særlig grad, og de såkalte «prosjekter med tilvirkning». Tomter overføres til varelager og kostnadsføres med kostpris tomt og inntektsføres med salgssum tomt ved realisasjon, mens prosjekter med tilvirkning resultatføres ved løpende avregning⁷ og justeres for fremdrift og salgstakt på boligene. Det er opplyst om at selskapet fra 1.1.2023 har gjort en prinsippendring og balansefører renter på tomtelån. Begrunnelse for dette er at tomtelånene benyttes til å skape verdi i prosjekter som er ment for salg og renter inngår i prosjektprognosen.

Nøkkeltallet for **egenkapitalrentabilitet** i Isegran Eiendom AS viser en negativ utvikling, som i stor grad skyldes underskudd i selskapet og de fleste datterselskaper. Den regnskapsmessige egenkapitalen er synkende totalt sett for konsernet.

Kapitalstruktur

Likviditetsgraden var på 61,23 for Isegran Eiendom AS og 52,63 for konsernet i oppstartsåret (2018). Deretter er det fallende for både mor og døtre, men faller ikke under 1 for selskapet og 2 for konsernet. Isegran Eiendoms AS har, i sin finansielle strategi som ble presentert for formannskapet i 2022, skrevet at selskapet har svak kontantstrøm og vil fokusere på inntektssiden.

Under problemstilling 2 er det nevnt (Økonomisk rapportering) at selskapet utarbeider kvartalsvise økonomirapporter med prognose for en 3-års periode. Prognosene som selskapet utarbeider bygger på en rekke forutsetninger som naturlig nok endrer seg over tid. I økonomirapporten for 4. kvartal 2022, som inneholder en prognose for perioden (2023 -2025), er det blant annet lagt til grunn usikkerhet ved fremdriften vedrørende Stjernehagen. Prosjektutbetalinger knyttet til regulering av Moum Leca er også omtalt. Likviditetseffekter av delprosjekter på Brønnerødtoppen er ikke medtatt grunnet usikkerhet om salg som følge av usikker markedssituasjon.

I den samme økonomirapporten kommenterer selskapet at driften i morselskapet samt drift i datterselskaper uten egne eller tilstrekkelig inntekter i 2022, vil frem til medio 2023 finansieres av Moum Leca Eiendom AS ved likviditetslån. I juni 2023 etablerte Isegran Eiendom AS konsernkontosystem hvor de fleste datterselskapene inngår.

Selskapet utarbeider prognose for kontantstrøm som viser:

- kontantstrøm fra drift
- kontantstrøm fra investering
- kontantstrøm fra finansiering

Tabellen på neste side viser selskapets prognose i økonomirapport pr 4. kvartal 2023 for balanseposter og for finansiering. Budsjetten for år 2024 ble vedtatt før endringer i ressursituasjon hos selskapet og det er senere utarbeidet revidert prognose som blant annet hensyntar at selskapet er uten prosjektsjef etter april 2024.

⁷ innebærer at inntekter og kostnader ved kontrakten fordeles på de regnskapsperiodene kontrakten går over. Formålet med en slik regnskapsføring er at regnskapet skal reflektere aktiviteten og opptjeningen i selskapet på en bedre måte enn om resultatføringen i sin helhet blir foretatt ved overlevering.

Konsern							
Balansposter (alle tall i tusen)	Q 1 - 2024	Q 2 - 2024	Q 3 - 2024	Q 4 - 2024	Sum	2025	2026
Kontantstrøm i perioden	8 098,9	-4 772,7	-1 920,4	23 606,4	25 012,2	-9 916,5	-10 290,3
Bankbeholdning IB (eks sk.konto)	17673,4	25772,3	21049,5	19129,1		42735,5	32819,1
Bankbeholdning UB (eks sk.konto)	25772,3	21049,5	19129,1	42735,5		32819,1	22528,8
Kontantstrøm fra finansiering							
Byggelån	7800,0	8900,0	11200,0	13500,0	41400,0	52300,0	
Pantelån				1000,0	1000,0	1000,0	1000,0
Innbet./utbet konsernregnskap							
Avdrag	-10000,0	-23000,0		-23000,0	-56000,0	-70000,0	
Utbytte							
Kontantstrøm fra finans	-2200,0	-14100,0	11200,0	-8500,0	-13600,0	-16700,0	1000,0

Tabell 9: Utdrag fra selskapets økonomirapport per 4. kvartal 2023

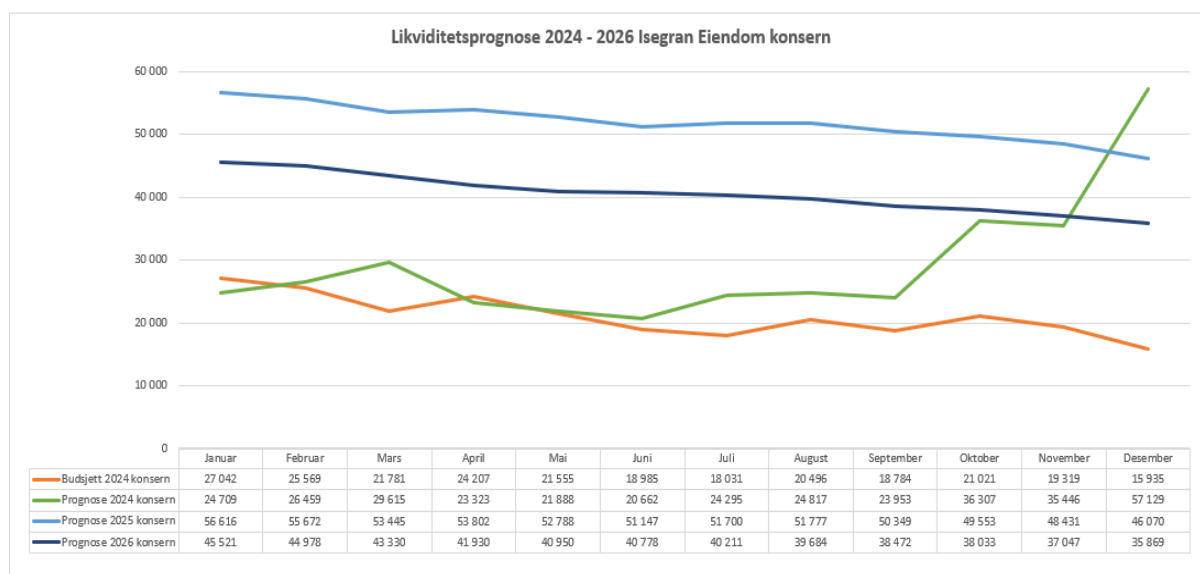
I prognosen er det blant annet forutsatt salg av fritidstomter og salg av enkelte eiendommer i 2024, samt salg av eneboligtomter og refusjon fra andre utbyggere for felles infrastruktur. Det fremkommer at Brønnerødli Eiendom AS er avtalepart mot entreprenør og kostnadsfordeler fakturaer i henhold til rundskriv 40 metoden⁸. Det er også forutsatt at enkelte datterselskaper kommer i gang med en del prosjekter, forutsatt ferdigstilling av regulering. Videre er det hensyntatt lønn til daglig leder i januar 2024 og fra august 2024. Det fremkommer at innleie av daglig leder er medtatt under «andre driftskostnader» for perioden februar-juli i henhold til avtale med en leverandør.

Det er også innarbeidet en risikoanalyse vedrørende likviditet, hvor det for eksempel er tatt høyde for at forutsatte salg av enkelte prosjekter ikke blir realisert. I risikoanalysen er det også medtatt forpliktelser for løpende finanskostnader ved manglende salg/ferdigstilling av prosjekter. Økonomisjefen opplyser om at det utarbeides såkalt «Worst-case-scenario» analyse for å sikre god styring. Det er ifølge økonomisjefen et «øyeblikksbilde» på tidspunktet for utarbeidelse av rapport. Dette gjør styret i stand til å være i forkant og godt forberedt til å sette inn tiltak hvis ulike scenarioer skulle inntreffe. I analysen for 4. kvartal 2023 kan vi lese at selskapet, i et slik scenario vil kunne få en underdekning på 16 millioner ved utgangen av 2024. Det fremkommer hvilke tiltak som selskapet kan iverksette hvis dette skulle inntreffe. Kvartalsrapport for 2. kvartal 2024 viser en positiv utgående balanse i 2024 i konsernet på ca. 4,4 millioner i et «Worst case scenario».

Selskapet har i juni 2023 etablert konsernkontosystem og likviditeten følges opp på totalnivå, ifølge økonomisjefen har selskapet fokus på belåning og tett oppfølging av likviditeten.

⁸ Kostnadsfordeling hvor skatteetaten har akseptert en særskilt dokumentasjonsordning ved fellesanskaffelser. Rundskriv 40-modellen som bygger på rundskriv 40 av 29. september 1975

I økonomirapporten for 2. kvartal 2024 er det innarbeidet en prognose for 2024 -2026 som er vist under:



Figur 2: Likviditetsprognose 2024-2026 for Isegran Eiendom

Grafen viser selskapets prognose for konsernet. Sentrale forutsetninger i likviditetsprognosen for 2024 er salg av Apenesgate-/Brochsgate og Utsikten i oktober 2024, oppgjør for Langøya i desember 2024 og overlevering av 8 eneboligtomter på Brønnerødtoppen i 2. halvår 2024. Prognosene viser likviditet før eventuelle utbytter til eier. I prognosen er det ikke lagt inn effekten av andre salg i 2025 og 2026 enn det som på dette tidspunktet er avtalt.

Selskapets **arbeidskapital** er positiv, men det varierer en del i de ulike år. Nøkkeltallene viser stor nedgang i arbeidskapitalen i 2021 og 2022 for Isegran Eiendom AS, mens det i 2023 igjen er en økning, likevel er ikke arbeidskapitalen på samme nivå som før 2021. Konsernet har positiv arbeidskapital i alle år som riktignok varierer litt men holder seg på et ganske stabilt nivå.

Gjeldsgraden er 0,06 i oppstartsåret for både Isegran Eiendom AS og hele konsernet. I 2019 og 2020 er gjeldsgraden 0 for så å øke til 0,03 for selskapet og holde seg uendret frem til 2023, mens for hele konsernet er det en gradvis (liten) økning. Tabell 8 viser at konsernets lån har økt fra kr 24 millioner i 2021 til 66 millioner i 2023. Lån er knyttet til bygging av infrastruktur på Brønnerødtoppen og regulering av Stjernehaugen.

Selskapets og konsernets **egenkapital** er positiv i hele perioden, dog noe synkende for hele konsernet i 2022 og 2023.

Utviklingen i 2024

Revisjonen har forespurt Isegran Eiendom AS om selskapets og konsernets utvikling i 2024 og har fått informasjon om at aksjene i FK Nygata Eiendom AS ble solgt 2. januar 2024. Som følge av at kommunen endret planstatus for denne eiendommen etter at eiendommen ble overført til selskapet var ikke lenger potensialet for verdiøkning tilstede. Det er imidlertid oppnådd en kjøpesum på nivå med bokført verdi, og det ble et bokført tap. Isegran Eiendom AS sikret imidlertid parkeringsrettighetene på eiendommen ved salget slik at Fredrikstad kommune fortsatt mottar disse inntektene frem til kjøper starter med utvikling av eiendommen.

Videre opplyser selskapet om at eiendommen Myragata som ligger i FK Eiendom Datter AS ble solgt 22. mars 2024 til en lokal utbygger som eier eiendom i nabolaget etter budrunde.

Vi fikk også informasjon om at det bygges infrastruktur på Brønnerødtoppen og i mai 2024 ble det lagt ut 19 eneboligtomter for salg. Det ble solgt 14 tomter og selskapet har nylig lagt ut ytterligere 11 eneboligtomter for salg i september. På Havneberget er alle 18 fritidstomter solgt herav 17 av de ble solgt i 2023. Den siste tomten ble solgt i juli 2024.

Det ble også opplyst om at det på Havneberget var én kjøper til 13 av fritidstomtene. Denne kjøperen viste interesse også for Langøya. Selskapet forhandlet også med andre utbyggingselskaper for fritidseiendom men ingen av disse var interessert i å gi bud. I mars 2024 inngikk Isegran Eiendom AS en avtale med Eikelunden Eiendom AS om utvikling av hyttfeltet. Avtalen omfatter alle 47 hyttetomter. Ifølge økonomisjefen har Eikelunden Eiendom AS utviklet et konsept til fritidsmarkedet som er tatt godt imot. Det er imidlertid noen vilkår i avtalen som må oppfylles før avtalen kan effektueres og betaling kan skje, men det forventes at salget gjennomføres i løpet av 2024.

Utsikten (gnr 208 bnr 1841) er etter budrunde med påfølgende forhandlinger solgt til en lokal utbygger som driver med "eplehageutbygging" i området. Det forventes at salget blir gjennomført høsten 2024.

Selskapet har høsten 2024 gjennomført sin årlige strategisamling hvor også utbyttestrategi ble behandlet. Selskapet skal presentere dette for eier i løpet av høsten, og vil gi eier opplysninger vedrørende planlagt utbetaling av et utbytte på MNOK 20 i løpet av året.

5.3 Vurderinger

Bystyret i Fredrikstad kommune fattet i juni 2018 vedtak om å etablere kommunalt eiendomsutviklings-selskap. Dette ble gjort ved en overføring av eiendomsporteføljen bestående av 26 grunneiendommer til en verdi på kr 356,3 millioner kroner. Overføringen var et tingsinnskudd til selskapet, som ble organisert som et konsern med morselskap og datterselskaper (single purpose selskaper). Til morselskapet ble det tilført totalt 22 millioner, hvorav 1,2 millioner til aksjekapital, 9,2 millioner til å dekke dokumentavgift og 11,8 millioner til fri egenkapital.

Det ble satt en forventning om at selskapet skulle gi en årlig avkastning på 6 %, og beregnet utbytte var kr 21 980 124 etter 4. driftsår. På eiermøte 29. juni 2022 ble forståelsen av avkastningskravet drøftet, og det ble konkludert med at føringene i eierstrategien skulle gjelde for avkastningskravet. Der kan vi lese at det forventes en forrentning av innskutt kapital som er sammenlignbar med tilsvarende selskaper. Utbytterne antas å være periodevis variable avhengig av realiseringstidspunkt for utviklingsprosjekter samt forsvarlig likviditet og egenkapital. Der er det ikke spesifisert et konkret krav til avkastning.

Våre undersøkelser viser at morselskapets inntekter består av leveranse av administrasjonstjenester og prosjektarbeid til datterselskapene. Årsresultat i morselskapet har frem til 2023 vært negativt og det samlede underskuddet beløper seg til kr 8 023 706. De fleste datterselskapene viser også underskudd, men FK Eiendom datter AS har positive årsresultat i 2020 og 2023, mens Leca Eiendom AS og NTP Eiendom AS har positive årsresultat i nesten alle år. Dette er som følge av feste- og leieinntekter og/eller realisering av eiendom. Datterselskaper, inkludert tilknyttet selskap, har et samlet underskudd på kr 4 537 387. Denne utviklingen viser at selskapet ikke har vært i posisjon for å kunne betale utbytte til Fredrikstad kommune etter 4. driftsår 2023 og frem til nå.

Morselskapets største kostnad er lønnskostnader. Ved opprettelsen av selskapet har bystyret fastsatt honorar for styreleder og styremedlemmer. Det ble også bestemt at styreleder skal fungere som daglig leder inntil daglig leder ble ansatt. Isegran Eiendom AS hadde ikke ansatte før juni 2019 og lønnskostnader har vokst i takt med antall ansatte fra kr 1,2 millioner i 2019 med en ansatt til ca. 6 millioner i 2023. Frem til februar 2021 har selskapet hatt to ansatte, deretter ble bemanningen forsterket med prosjektleder frem til 30. april 2024. Daglig leders lønn har økt fra 1,4 millioner i 2020 til 1,6 millioner i 2023. Styreleders arbeid som er belastet Isegran Eiendom AS, utover ordinært styrearbeid, beløper seg til kr 1,9 millioner for perioden 2018 - 2023. Styreleder har også ytt tjenester til datterselskaper og totalbeløpet for mor- og datterselskapene er kr 3,3 mill.

I nøkkeltallsanalysen har vi fokusert på to hovedområder det vil si rentabilitet (lønnsomhet) og kapitalstrukturanalyse.

5.3.1 Rentabilitetsanalyse

Resultatgrad måler hvor mye selskapet tjener i overskudd per investert krone. Både Isegran Eiendom AS og konsernet har hatt negative resultatmarginer over flere år. Dette betyr at driftskostnadene, som også er omtalt ovenfor, har vært høyere enn inntektene. I 2020 hadde konsernet et positivt driftsresultat, og hovedårsaken til det er at FK Eiendom datter AS har hatt et betydelig positivt årsresultat.

Totalrentabilitet viser avkastningen selskapet får for sine eiendeler. Analysen viser at totalrentabilitet i selskapet er fallende frem til 2021, men har en positiv utvikling i 2022 og positiv endring i 2023. For hele konsernet har dette nøkkeltallet vært svært lavt og til dels negativt i hele perioden. Dette indikerer at avkastningen for eiendelene har vært dårlig. Det lave nøkkeltallet tilsier at selskapet ikke klarer å generere nok inntekter sett opp mot eiendelene de besitter, og kan tyde på dårlig kapitalutnyttelse.

Egenkapitalrentabilitet har som formål å vise hvor stor avkastning eierne får på sin investering i selskapet. Dette tallet har også vært negativt i alle år både for mor- og datterselskapene. Dette er en konsekvens av at morselskapet, og de fleste datterselskapene, har hatt negative resultater (underskudd) som reduserer egenkapitalen. Dette har resultert i at Fredrikstad kommune ikke har fått regnskapsmessig avkastning i form av utbytte.

Utviklingen i 2024 viser at aksjene i FK Nygata Eiendom AS har blitt solgt. I tillegg bygges det blant annet infrastruktur på Brønnerødtoppen, det er lagt ut 19 eneboligtomter for salg og 14 av disse er solgt. Ifølge selskapet er også fritidstomter på Havneberget solgt, og det er også stor aktivitet vedrørende utvikling og salg på andre tomter. Selskapet har planer om utbetaling av utbytte på kr 20 millioner for 2024.

5.3.2 Kapitalstrukturanalyse

Likviditetsgrad måler selskapets evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser med omløpsmidler. Det fremkommer av våre undersøkelser at likviditetsgraden i 2018 (oppstartsåret) har vært svært høy for Isegran Eiendom AS og for konsernet. Dette nøkkeltallet ble kraftig redusert i 2021, men det ble også noe bedring i 2022. Likviditeten er imidlertid på et lavt nivå i 2023, og selv om det fortsatt er over 1 for selskapet og 2 for konsernet (som innebærer at tallet er over norm), tyder det på at selskapets samt konsernets evne til å møte sine kortsiktige forpliktelser ble svekket. Våre undersøkelser viser at selskapet har etablert konsernkontosystem i 2023, og har tett likviditetsoppfølging på totalnivå. Som nevnt ovenfor er det solgt aksjer i FK Nygata Eiendom AS samt en del tomter. Salget vil nok bidra til å styrke likviditeten i konsernet.

Arbeidskapital er et nøkkeltall som er viktig å vurdere fordi selskapets anleggsmidler ikke bør finansieres med kortsiktig gjeld, da dette vil føre til reduksjon av selskapets disponible midler til den daglige driften. Positive verdier indikerer at selskapet har tilstrekkelig med omløpsmidler. Nøkkeltallet for arbeidskapital for Isegran Eiendom AS og konsernet har variert en del, men har vært positivt i alle år. Det tyder generelt sett på at omløpsmidler har vært tilstrekkelige.

Gjeldsgraden viser forholdet mellom selskapets gjeld og egenkapital og lav gjeldsgrad er en indikasjon på finansiell stabilitet. Selskapet og konsernet har lav gjeldsgrad, men gjeldsgraden har økt noe i 2022 og 2023. Dette er en konsekvens av låneopptak som har økt fra kr 24 millioner i 2021 til kr 66 millioner i 2023. Økningen er knyttet til bygging av infrastruktur på Brønnerødtoppen og regulering av Stjernehaugen. Dette er en svak økning i forhold til egenkapital, men konsernet har fortsatt sterk kapitalstruktur med tanke på egenkapital i forhold til gjeld.

Egenkapitalprosent (soliditet) viser hvor stor andel av eiendeler som er finansiert med egenkapital. Dette nøkkeltallet er positivt i hele perioden for både mor- og datterselskapene, dog noe synkende i 2022 og 2023. Dette viser at konsernet har hatt høy soliditet og grunnen til dette er nok at selskapets eiendeler er finansiert med egenkapital. Soliditeten har gått noe ned de siste årene, men er fortsatt på et høyt nivå. Dette viser at konsernet har god kapital og lav risiko knyttet til gjeld. Selskapet har fått overført sine eiendommer ved tingsinnskudd og alle tomtene var ubelånte ved oppstart. Selskapets lån er knyttet til prosjektutvikling. Ifølge selskapet er nøkkeltallet høyere enn det som er vanlig i bransjen ettersom selskapet ikke har gjeld knyttet til selve tomtkjøpet. Utviklingen i egenkapitalen for Isegran Eiendom AS og datterselskapene varierer naturligvis avhengig av resultat i de enkelte år. Egenkapital for datterselskapene (inkludert tilknyttet selskap) er redusert fra 356,3 millioner i oppstartsåret til 341 millioner i 2023.

Om verdiutviklingen i selskapet

Under problemstilling 2, som omhandler verdiutvikling av selskapet, kan vi lese at styreleder er av den oppfatning at selskapets drift så langt har bidratt til positiv verdiutvikling for selskapet. Sammenstilling av konsolidert balanse viser en liten nedgang i tomter fra 2021 til 2023, mens bokført utvikling av tomter har økt betraktelig. Verdiutviklingen gjelder i hovedsak utvikling på Brønnerødtoppen med bygging av infrastruktur, og reguleringsarbeid på Stjernehaugen. Selskapet har ulik regnskapsmessig håndtering av tomter som ikke tilvirkes i noen særlig grad, og de såkalte «prosjekter med tilvirkning». Dette gjør at det kan være vanskelig å vise hele verdiutviklingen i selskapet.

Våre data som er presentert i tabell 2 viser hvordan de negative årsresultatene de siste årene har en innvirkning på og reduserer konsernets samlede egenkapital. Kapital for utvikling finansieres dessuten av økt låneopptak, når driftsinntekter ikke er tilstrekkelig til å oppnå positive resultater over tid. Selskapet og konsernet er avhengig at forventede salg blir realisert, slik at det gir omsetningsinntekter og en bedret faktisk likviditet. Revisjonen kan så langt vanskelig se at det er rom for store utbytter i 2024, før konsernet vet utfallet av disse salgene. En viktig forutsetning for at konsernet skal klare å generere verdier på sikt er at de klarer å selge de overtatte eiendommene til en markedsverdi som overstiger det de er bokført til.

5.4 Konklusjon

Revisjonen har undersøkt hvordan selskapets økonomiske utvikling har vært fra oppstartstidspunktet og frem til i dag. Fredrikstad kommune overførte betydelig verdier ved etableringen av selskapet og har satt en forventning om at selskapet skulle gi en årlig avkastning på 6 %, beregnet etter 4. driftsår. Ved overføringen var det heller ingen gjeld som fulgte med, noe som sikret en god soliditet. Senere ble forventningen om avkastning moderert gjennom bystyrets behandling av Eiermeldingen og medfølgende eierstrategi for selskapet i 2022. Imidlertid har både Isegran Eiendom AS og de fleste datterselskaper hatt negativ resultatutvikling frem til 2023.

Nøkkeltallanalyse viser at rentabilitet og likviditet i de siste årene har vært utfordrende ettersom både morselskapet og de fleste datterselskapene frem til 2023 har gått med underskudd. Likviditetsgraden ble svekket i de påfølgende årene, men er fortsatt over normtallet på konsernnivå. Svekkelse av dette nøkkeltallet tyder på at selskapets og konsernets evne til å møte sine kortsiktige forpliktelser ble svekket.

Våre undersøkelser viser også at egenkapital for datterselskapet (inkludert tilknyttet selskap) er redusert fra 356,3 millioner i oppstartsåret til 341 millioner i 2023. I tillegg har total kapitalrentabilitet for hele konsernet vært svært lav, noe som tilsier at selskapet ikke klarer å generere nok inntekter sammenlignet med eiendeler de besitter.

Gjeldsgraden er lav og dette indikerer en god kapitalstruktur og finansiell stabilitet. Utfordringen er at den øker på grunn av låneopptak. Utviklingen av eiendom er i tråd med eierstrategien finansiert av låneopptak og det kan påvirke den økonomiske bærekraften negativt. Egenkapitalprosenten har derimot vært høy, men synkende de siste årene; dette kan indikere en fremtidig utfordring med å opprettholde soliditeten. Utviklingen så langt i 2024 viser at selskapet har solgt noen aksjer og en del eiendommer og tomter, samt utvikler flere områder med tanke på salg.

I følge styreleder har selskapets drift bidratt til positiv verdiutvikling. Selskapet og konsernet er imidlertid avhengige av at forventede salg blir realisert, slik at det gir omsetningsinntekter, en bedret likviditet, og muliggjør utbytteutdeling i 2024 slik det er skissert.

Revisjonen konkluderer med at selskapet frem til 2023 ikke har klart å generere nok inntekter sammenlignet med eiendeler de besitter, og heller ikke har vært i posisjon til å utbetale utbytte. Det fremkommer også av våre undersøkelser at selskapet jevnlig har oppfølging av den økonomiske utviklingen, samt likviditeten.

I RSK 001 – Standard for forvaltningsrevisjon heter det at «(r)evisor skal gi anbefalinger når det er hensiktsmessig med bakgrunn i data, vurdering(er) og konklusjon(er). Revisor skal ikke anbefale detaljerte løsninger.» Revisjonen finner ikke grunnlag for å gi anbefalinger med bakgrunn i ovennevnte vurderinger og konklusjon.

6 STYRE OG ADMINISTRASJON

Problemstilling 2:

Hvordan har selskapets styre og administrasjon arbeidet for å nå et så optimalt driftsresultat som mulig?

6.1 Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene for denne problemstillingen vil utledes med utgangspunkt i «Veileder for virksomhetsstyring », utgitt av IIA Norge. IIA Norge er en ideell forening som skal fremme god styring i norske virksomheter, både i privat og offentlig sektor. Hensikten med veilederen er å beskrive komponenter som er sentrale for systematisk, effektiv og hensiktsmessig styring av virksomheten.

Veilederen bygger på en rekke kilder, f. eks «Anbefaling for eierstyring og selskapsledelse» utarbeidet av NUES er et eksempel på dette. KS' «Anbefalinger om eierstyring og selskapsledelse og kon-troll» er ett annet.

Veilederen tar utgangspunkt i at risikostyring og internkontroll er nødvendige elementer i virksomhetsstyringen. Veilederen tar utgangspunkt i en forståelse av internkontroll slik den er definert av COSO : «En prosess igangsatt og gjennomført av virksomhetens styre, ledelse og øvrige ansatte og utformet for å få rimelig sikkerhet med hensyn til oppnåelse av drifts-, rapporterings- og etterlevelsesrelaterte målsettinger». Risikostyring innebærer at risiko vurderes og håndteres både i den daglige driften av selskapet, men også i virksomhetens strategi og målprosesser, men det mål for øye å optimalisere virksomhetens drift.

Innholdet i interkontrollen kan ha fokus på ulike sider ved virksomheten. Det kan være internkontroll knyttet til rene økonomiske forhold, eller internkontroll knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Internkontroll kan imidlertid også ha et videre perspektiv og ha som formål å favne over den samlede interkontrollen i et selskap eller i en kommune. I denne rapporten er det dette perspektivet som legges til grunn. Dette innebærer imidlertid at fokus ikke rettes mot spesifikke områder i detalj, men mot en generell gjennomgang av Isegran eiendom sin samlede system for styring og kontroll.

Denne forvaltningsrevisjonen har som utgangspunkt at risikostyring og internkontroll er overlappende med hensyn til å definere og håndtere risiko innenfor målkategoriene:

- driftsrelaterte mål - målrettet og effektiv drift
- rapporteringsrelaterte mål - pålitelig ekstern regnskapsføring
- etterlevelsesrelaterte mål - overholdelse av gjeldende lover og regler

God virksomhetsstyring innebærer at forholdene legges til rette for at ledelse og ansatte kan ivareta det ansvar og de oppgaver de er pålagt. Veilederen definerer ulike komponenter som skal til for at dette lykkes. De ulike komponentene er gruppert under temaene «Mål og retning», «Struktur», «Gjennomføring», samt «Læring og forbedring».

Mål og retning

For å sikre en hensiktsmessig drift og organisering av selskapet er det nødvendig at det settes på plass noen grunnleggende forutsetninger for selskapet. Det bør være definert et formål og et verdi-grunnlag

som virksomheten skal bygge driften på. Formålet for selskapet skal beskrive hva hensikten med selskapet er og gjennom dette trekke opp de overordnede rammene for selskapets drift. I verdigrunnlaget skal det fremkomme hva slags holdninger og hvilken forretningsmessig adferd man ønsker selskapet skal stå for. Dette kan f.eks. komme til uttrykk i etiske retningslinjer. Det er med grunnlag i disse verdiene ledelse og ansatte i fellesskap kan bygge en sunn og god bedriftskultur. I og med at Isegran Eiendom AS er et heleid kommunalt selskap bør også selskapet ha ett bevisst forhold til åpenhet. Som et offentlig eid selskap må også hensynet til habilitet ivaretas på en slik måte at offentligheten har tillit til de beslutninger som fattes .

Gjennom å fastlegge mål for virksomheten beskriver man en ønsket fremtidig tilstand. Vanligvis definerer man langsiktige, strategiske mål og kortsiktige operative mål. Virksomhetens strategiske mål fastsettes av selskapets styre, mens de operative målene utarbeides av ledelsen og er forankret i selskapets strategier. Selskapets kortsiktige, operative mål bør synliggjøres i handlingsplaner.

Organisering, ansvar og myndighet

Virksomheten må ha en hensiktsmessig organisering hvor roller, ansvar og myndighet er tydelig definert. Dette innebærer også at forholdet mellom eiere og selskap bør være avklart. Det er nødvendig å på plass regler som sikrer nødvendig objektivitet i beslutningsprosessene.

Selskapets styre har en tilsynsrolle overfor selskapet ved siden av at det skal bidra til verdiskapningen. Det tilligger styret å vedta overordnet organisering av virksomheten, blant annet en effektiv styringsstruktur. Det tilligger virksomhetens ledelse å etablere en organisasjons- og styringsstruktur i tråd med styrets beslutninger .

Økonomistyring

Selskapets økonomistyring skal legge til rette for anskaffelse og bruk av ressurser. Hvordan man planlegger å skaffe de nødvendige ressursene til veie fremkommer i budsjettdokumenter. Det reelle ressursforbruket blir rapportert i regnskapene. Budsjett og regnskap er ikke bare viktige dokumenter for selskapets styre og ledelse, men også for andre eksterne og interne interessenter.

Selskapet bør:

- definere tydelige overordnede mål på sentrale virksomhetsområder blant annet innenfor drift, sikring av verdier og eiendeler, etterlevelse av lover og regler og riktig rapportering.
- fastsette operative mål med tilhørende handlingsplaner.
- dokumentere en tydelig og hensiktsmessig fordeling av roller, ansvar og myndighet, for eksempel gjennom stillingsinstruks, lederavtaler, skriftlige mandater eller lignende.
 - ha utarbeidet styreinstruks og en plan for styrets eget arbeid, som blant annet inkluderer jevnlig evaluering av styrets eget arbeid.
 - dokumentere beslutninger og begrunnelser for disse.
- opprette en økonomifunksjon med definert organisatorisk plassering, arbeidsoppgaver, rapporteringslinjer og ansvar.
- etablere en struktur for budsjett og regnskap som gjenspeiler virksomhetens aktiviteter og ansvarsområder i tråd med gjeldene regelverk.
- utarbeide kortsiktige og langsiktige budsjetter i samsvar med selskapets mål og handlingsplaner.
- sikre pålitelig regnskapsføring i samsvar med gjeldende regler og god regnskapsskikk.
- måle og rapportere reell økonomisk utvikling.

6.2 Datagrunnlag

6.2.1 Mål og retning

Administrerende direktør har opplyst at selskapet benytter det man kan kalle de ordinære verktøyene i et selskap for å definere mål, herunder budsjetter og strategier for selskapet. Selskapets mål fastsettes i strategidokumenter (både eierstrategi og selskapets egen strategi for hele selskapet og datterselskaper («Isegran-gruppen»)). Handlingsplaner er også utarbeidet for hvert enkelt prosjekt. Her beskrives forventet fremdrift i de ulike prosjektene.

Overordnede styringsdokumenter for selskapet er å finne i selskapets internkontrollsystem. Revisjonen har kontrollert følgende overordnede styringsdokumenter:

- Mål, verdier og strategier – Isegran Eiendom AS
- Isegran Eiendom AS – Bærekraftambisjon
- Kommunikasjonsplan – Isegran Eiendom AS
- Ethiske prinsipper – Isegran Eiendom AS

6.2.1.1 Mål, verdier og strategier – Isegran Eiendom AS

Styret i Isegran Eiendom AS har utarbeidet dokumentet «Mål, verdier og strategier – Isegran Eiendom AS». Dokumentet er sist oppdatert 13.12.2023. I dette dokumentet fremkommer styrets mål, visjon og strategi for selskapet. I tillegg til dette gir styret informasjon om bakgrunnen for opprettelsen av selskapet.

Det opplyses at selskapet ble etablert for å realisere de verdiene i nærmere definerte eiendommer som Fredrikstad kommune hadde eid i mange år. Gjennom langsiktig forvaltning og markedsmessig utvikling av eiendommene, er det Isegran Eiendom AS sin oppgave å bidra med inntekter til Fredrikstad kommune i form av utbytte. Selskapet skal selv, og gjennom investeringer i andre selskaper kunne kjøpe, selge, eie, leie ut, utvikle, drive og forvalte næringseiendom, boligeiendom og annen fast eiendom, samt alt som står i naturlig sammenheng med dette. Selskapet kan eie og utvikle eiendom sammen med private og offentlige aktører.

Det fremkommer videre at selskapet skal basere sin virksomhet på sunne forretningsprinsipper og et samfunnsansvar som kjennetegnes av solid avkastning på de verdier som er skutt inn i selskapet, markedsøkonomisk forretningsforståelse og bærekraftig steds- og byutvikling.

Det beskrives videre at selskapet skal ha et kommersielt fokus og konkurrere på lik linje med de andre eiendomsaktørene i byen. Det er Isegran Eiendom AS sitt mål å være en av byens toneangivende eiendomsaktører. Selskapet ønsker å bli forbundet med at de er pålitelige og innovative. Selskapets drift skal være preget av kompetanse og faglig dyktighet, med omtanke for byen og nabolagene.

Den eiendomsporteføljen selskapet fikk ansvar for å forvalte bestod ved etableringen av tomter som man antok hadde et utviklingspotensial til bolig, fritids- og næringsformål. På etableringstidspunktet ble eiendommene verdsatt til MNOK 354.

Det opplyses at eiendommene befinner seg i forskjellige faser med hensyn til reguleringsstatus og overordnet planstatus. Enkelte eiendommer kan få endret status og utviklingspotensial under rullinger av arealplanen. Flere av eiendommene er festet bort, og festeavtalene inneholder større eller mindre barrierer for når og på hvilken måte eiendommen kan utvikles etter selskapets ønske og formål.

Selskapets visjon er: *Med hjertet for byen skaper vi verdier*. Når visjonen inneholder formuleringen «Med hjerte for byen» skal dette beskrive et ønske om at selskapet og byens innbyggere skal være stolte av det selskapet utvikler. Det er et ønske at det som utvikles kan stå som forbilder og vare i generasjoner. Formuleringen «..skaper vi verdier» skal vise til at selskapet har høye ambisjoner knyttet til tre dimensjoner ved bærekraft, det vil si sosial, miljømessige og økonomiske verdier.

Fredrikstad kommunes gjeldende eierstrategi for Isegran Eiendom AS, vedtatt i bystyret 16. juni 2022, er inntatt som en del av selskapets mål, verdier og strategier. Her fremkommer det blant annet at selskapet kan eie eiendom sammen med andre private og/eller offentlige aktører. Selskapet skal bidra til bærekraftig by- og samfunnsutvikling, og drives på forretningsmessig basis. I tillegg til morselskapet, det vil si Isegran Eiendom AS, består konsernet per desember 2023 av 13 datterselskaper, som i all hovedsak er single purpose-selskaper (SPV), med en balanse på ca. MNOK 435.

Det sies videre at Fredrikstad kommunes strategiske mål med eierskapet er å oppnå utbytte gjennom selskapets overskudd. Målet er å få en forrentning av innskutt kapital sammenlignbar med tilsvarende selskaper. Utbyttene antas å være periodevis variable, knyttet opp til realiseringstidspunkt for utviklingsprosjekter og forsvarlig likviditet og egenkapital. Selskapet skal drives etter kommersielle og alminnelige privatrettslige prinsipper.

For å oppnå den visjon og mål selskapet har uttrykt, har styret vedtatt en rekke strategiske virkemidler. Et av disse er å rekruttere et kompetent styre som skal lede virksomheten gjennom ulike faser. Styret skal ha grunnleggende kommersiell forståelse, være opptatt av samfunnsansvar, samt ha forståelse for bærekraftig og ansvarlig steds- og byutvikling. Styret skal sørge for en forsvarlig organisering av virksomheten og gi overordnede rammer for virksomheten i form av målsettinger, strategiske planer, retningslinjer og budsjett.

Isegran Eiendom skal balansere miljømessige, sosiale og økonomiske forhold på en måte som bidrar til langsiktig og bærekraftig verdiskapning. Virksomheten er sertifisert som Miljøfyrtårn.

Selskapet har utviklet egne etiske prinsipper, som etter selskapets syn i tråd med Fredrikstad kommunes etiske prinsipper. Disse gjelder for ansatte, styremedlemmer og andre som opptre på vegne av Isegran Eiendom AS og tilhørende datterselskaper.

Selskapet har som målsetting at de selv skal utvikle og bygge ut de eiendommer de har i eiendomsporteføljen. Utbyggingen kan likevel skje i samarbeid med strategiske partnere. Dersom Isegran Eiendom AS inngår samarbeidsprosjekter, skal selskapet sikres en aktiv, synlig og tydelig rolle. Ethvert samarbeid skal skje med selskaper som har et verdigrunnlag eller en forretningspraksis som er forenlig med vårt eget verdigrunnlag.

Selskapet sier at utgangspunktet for selskapet er at en eiendom ikke skal selges før selskapets forvaltning har tilført eiendommen merverdi, enten i form av endret reguleringsstatus eller at den har kommet lenger i utviklingsrekkefølgen. Byggeklare eneboligtomter med infrastruktur selskapet har stått for, kan selges ubebygd til selvbyggere. Dersom det er strengt nødvendig ut fra et likviditetsbehov, eller at det er åpenbart at selskapet ikke har mulighet til å tilføre den aktuelle eiendommen en merverdi, vil selskapet kunne vurdere salg av ubebygd eiendom.

Selskapet viser til at de ikke er underlagt lov om offentlig anskaffelser. De vil likevel som hovedregel benytte åpne anbudsprosesser for kontrahering av leveranser til byggeprosjekter og til forvaltning av eiendommer. Selskapet vil, i sine kjøp av varer og tjenester, sikre at det ikke skjer sosial dumping eller

arbeidslivskriminalitet i prosjektene. Selskapet uttrykker også en målsetning om i størst mulig grad å benytte lokale leverandører.

Selskapet anfører at ved etableringen hadde Isegran Eiendom AS en solid balanse, men svært begrensede inntekter og derav likviditet. Slik eiendomsporteføljen per i dag er sammensatt tilfører en mindre del av eiendommene løpende likviditet, men ikke i stort nok omfang i forhold til hva som trengs for å drifte selskapet og utvikle eiendomsmassen. Selskapet har behov for å sikre nødvendig kontantstrøm. Dette skal gjøres gjennom:

- God forvaltning av eiendommer med løpende kontantstrøm.
- Raskest mulig utbygging og realisering av ferdig regulerte eiendommer.
- Låneopptak med basis i egen balanse.
- Partnerskap med andre eiendomsutviklere hvor partner betaler Isegran Eiendom AS i forkant for å være med i utviklingsprosjekter.
- Partnerskap med andre eiendomsutviklere hvor disse er med å finansiere utviklingskostnadene.

Det utelukkes heller ikke at selskapet vil investere i eiendommer med kontantstrøm.

Selskapet påpeker, at til tross for en solid balanse, fører et relativt offensivt utbyttekrav og en sannsynlig anstrengt likviditet til at selskapets risikoprofil må være balansert.

6.2.1.2 Isegran Eiendom – Bærekraftambisjon

Med utgangspunkt i FN's bærekraftmål, som er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030, har Isegran Eiendom AS utarbeidet en bærekraftambisjon med tilhørende mål og fokusområder, for selskapets drift.

Bærekraftambisjonen for Isegran Eiendom AS er uttrykt på følgende måte:

«Vi skal gjøre Fredrikstad til et enda bedre sted å bo, arbeide og besøke. Vi skal utvikle for generasjoner, ta miljø- og samfunnsansvar og generere verdier som kommer innbyggerne til gode.»

Bærekraftambisjonen er spesifisert og konkretisert i fire mål og fokusområder. Disse er:

a) Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Dette innebærer blant annet at selskapets leverandører skal ha lønns- og arbeidsvilkår i tråd med gjeldende lovkrav, samt at leverandørene er lærlingebedrifter. Det er også nedfelt en målsetting om at man ikke skal ha personskader eller ulykker i selskapets prosjekter, samt at sykefraværet for ansatte skal være mindre enn 4 %.

b) Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Under dette bærekraftmålet fremkommer er det nedfelt en målsetting om at selskapet skal involvere til medvirkning for å utforme trygge, gode bomiljøer og nabolag. Gjennom dette skal det legges til rette for sunn næringsutvikling og et rikt bymiljø. Utover dette skal selskapet blant annet ha et miljøledelsessystem, dvs. Miljøfyrtårn-sertifisering. Selskapet skal også etterleve 10 strakstiltak for boligutviklere.

c) **Ansvarlig forbruk og produksjon**

Gjennom denne målsettingen skal selskapet etterstrebe fleksible og arealeffektive løsninger for de prosjektene de er involvert i. Det skal også være fokus på gjenbruk, man skal ha 90 % sorteringsgrad på avfall i prosjekter. Det skal utarbeides bruksanvisning for boligkjøpere vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) for å legge til rette for optimal drift og bruk boliger og eiendommer.

d) **Stoppe klimaendringene**

Selskapet skal bidra til å stoppe klimaendringene blant annet ved å øke antall miljøsertifiserte leverandører. Det skal defineres bærekraftambisjoner på prosjektnivå. Nybygg skal oppnå energiklasse A eller B, man skal utnytte takflatene på nybygg og det skal vurderes å utarbeide klimagassregnskap og livsløpsvurderinger. Fossilfrie byggeplasser skal også etterspørres.

Miljøsertifisering⁹

Isegran Eiendom ble sertifisert som Miljøfyrtårn 12.07.2023.

For å bli sertifisert som Miljøfyrtårn skal det utføres en miljøkartlegging basert på fastsatte kriterier innenfor klima, miljø og arbeidsmiljø. Det er opp til selskapet selv å definere hvilke aktiviteter, forhold og egenskaper ved selskapets virksomhet som har vesentlig påvirkning på klima, miljø og arbeidsmiljø.

Isegran Eiendom AS har definert at følgende av selskapets aktiviteter har innvirkning på klima, miljø og arbeidsmiljø:

- Byutvikling
- Eiendomsutvikling
- Innkjøp

Det er særlig i tidlig fase arbeid med regulering, planlegging og prosjektering hvor selskapets aktiviteter har størst påvirkning. Selskapet opplyser at som byggherre har man stor påvirkning på leverandører. Derfor stilles det krav i leveransebeskrivelser og kontrakter, og selskapet har fokus på løpende og god dialog med samarbeidspartnerne.

Basert på miljøkartleggingen har Isegran Eiendom satt mål og tiltak som jevnlig følges opp internt og med en årlig innrapportering til Miljøfyrtårn innen 1. april. Innrapportering for år 2023 var selskapets første rapportering.

6.2.1.3 **Kommunikasjonsplan for Isegran Eiendom AS**

Det er utarbeidet en kommunikasjonsplan for Isegran Eiendom AS. Målet med planen er å øke allmennhetens kunnskap om selskapet, bygge positivt omdømme og skape interesse for de prosjektene selskapet er involvert i.

6.2.1.4 **Etiske prinsipper – Isegran Eiendom AS**

Fredrikstad kommune har i sin eierskapsmelding for 2022-2025 uttrykt forventninger om at de selskap som kommunen har eierinteresser i, legger kommunens gjeldende etiske prinsipper og standarder til grunn for i sitt arbeid. I tråd med dette har Isegran Eiendom AS utarbeidet etiske prinsipper for selskapet. Disse er behandlet og vedtatt i styret 18.10.2023.

⁹ <https://isegraneiendom.no/baerekraft/>

Det fremgår av dette dokumentet at selskapet oppfatter at deres egne prinsipper er i tråd med Fredrikstad kommunes etiske prinsipper.

Isegran Eiendom AS' etiske prinsipper gjelder for ansatte, styremedlemmer og andre som opptre på vegne av selskapet. Prinsippene gjelder også for konsernets datterselskap.

Det fremgår av de etiske prinsippene at selskapet ønsker en kultur basert på verdiene respekt, åpenhet og tillit. I dette ligger det blant annet at ansatte, styremedlemmer og andre som opptre på vegne av selskapet ikke skal ta imot gaver eller andre ytelser som kan påvirke den enkeltes handlinger. Selskapet skal følge god forretningsskikk og sørge for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i virksomheten, samt arbeide for å hindre korrupsjon og hvitvasking. Den enkelte har også plikt til å forebygge og varsle om kritikkverdige forhold i selskapet.

6.2.1.5 Operative mål og handlingsplaner

Handlingsplan Isegran Eiendom AS – konsern

Det er utarbeidet en handlingsplan for Isegran Eiendom AS og tilhørende datterselskap. I denne handlingsplanen beskrives ulike deloppgaver tilknyttet de ulike prosjekter/datterselskaper med tilhørende fremdriftsplan.

Tiltaksplan bærekraftmål – Isegran Eiendom AS

Selskapet har utarbeidet tiltaksplan for bærekraftmål. Dette er en tiltaksplan som gjelder for selskapet som helhet og for de enkelte prosjektene/datterselskapene som sorterer under Isegran Eiendom AS. Tiltaksplanen beskriver målsetting, tiltak og status for de bærekraftmålene selskapet har satt seg. Et eksempel på et tiltak som gjelder hele selskapet knytter seg til målsettingen om at selskapet skal «[...] forvalte og utvikle selskapets og fellesskapets verdier.» Tiltaket i denne forbindelse er å utarbeide egne etiske retningslinjer for selskapets ansatte. I tillegg til dette skal selskapets strategidokument revideres årlig, samt at det skal utarbeides en finansstrategi med avkastningskrav til prosjektene.

Tiltaksplanen er som nevnt også gjort gjeldende for de enkelte prosjekter. Dette kan eksemplifiseres med målsettingen om å «Utforme trygge, gode bomiljøer og nabolag. Legge til rette for sunn næringsutvikling og et rikt byliv.» Tiltaket i denne sammenheng er å invitere aktuelle interessenter til medvirking. For prosjektet Stjernehaugen er det gjennomført kafédialogmøte med en rekke interessenter og berørte parter, som ulike lokallag, naboer og skole. Det er gjennomført en egen medvirkningskonkurranse med skoleklasse fra Kvernhuset ungdomsskole. Det er også gjennomført møter med hver enkelt av de 11 nærmeste naboene før innsending av planforslag. I tillegg til dette har man gjennomført møte med Aktive liv (Fredrikstad kommune) for utforming av treningsapparater og ballspill.

6.2.2 Organisering, ansvar og myndighet

Organisasjonskart

Isegran Eiendom AS består per i dag av tre stillinger, administrerende direktør, samt økonomisjef og prosjektsjef som rapporterer til avmønstrende direktør. Stillingen som prosjektsjef er per nå ubesatt.



Figur 2 Organisasjonskart: Ansatte i Isegran Eiendom AS

Fullmakts- og beslutningsmatrise

Styret i Isegran Eiendom AS har vedtatt en fullmakts- og beslutningsmatrise for selskapet. Denne er delt inn i tre hovedområder: Økonomi og drift, eiendom/prosjekter og mediekontakt. Av denne matrisen fremgår det at administrerende direktør utarbeider saksfremlegg med forslag til vedtak til styret, og at styret deretter fatter de aller fleste beslutninger i selskapet.

Administrerende direktør opplyser at det skal lite til før sakene må opp i styret jf. denne matrisen. Det tilligger administrerende direktør å utarbeide et saksfremlegg med innstilling til vedtak, som styret tar opp til behandling. På spørsmål fra revisjonen om det er vanlig i et eiendomsselskap at styret er involvert i så mange beslutninger som matrisen beskriver, svarer administrerende direktør at dette kan være historisk betinget. Det er begrenset kapasitet i administrasjonen og man har et veldig kompetent styre. Dette øker nok rommet for at styret involveres i mange saker. Revisjonen får opplyst at mange eiendomsselskaper opererer med det som kalles «farfars-prinsipp». Dette innebærer at beslutninger av typen kjøp/salg av eiendom løftes til et høyere nivå i organisasjonen. Dette betyr ikke nødvendigvis at alle beslutninger løftes til styret, men det kan i større selskaper være konsernledelsen som får fullmakt til dette. I et lite selskap som Isegran Eiendom er styret i større grad «farfar» i denne sammenheng. Dette oppleves ikke som uvanlig av daglig leder.

Stillingsbeskrivelser

I selskapets internkontrollsystem er det lagt inn stillingsbeskrivelser for administrerende direktør, økonomisjef og prosjektsjef. I tillegg er det utarbeidet stillingsbeskrivelser for bærekraftsansvarlig og HMS-ansvarlig. Disse to siste funksjonene ivaretas av økonomisjef.

- *Stillingsbeskrivelse administrerende direktør*
Det fremgår av dette dokumentet at det ikke er utarbeidet en egen stillingsbeskrivelse for adm. direktør. Arbeidsoppgaver er det som til enhver tid hører under stillingen. Det vises til de oppgaver som fremkommer i den tidligere nevnte fullmakts og beslutningsmatrise. Stillingen rapporterer til styret.

- *Stillingsbeskrivelse økonomisjef*
Det redegjøres for denne stillingsbeskrivelsen i kapittel 5.2.3 «Økonomistyring»
- *Stillingsbeskrivelse prosjektsjef*
Hovedansvaret til stillingen beskrives å ligge innenfor planlegging og gjennomføring av prosjekter, til og med overlevering til kunde og sluttbruker. Prosjektsjefen skal bidra til den strategiske utviklingen av selskapet.
Hovedarbeidsoppgavene for prosjektsjef innebærer blant annet å:
 - ✓ Være sentral og ha en ledende rolle i utviklingen av både bolig- og næringseiendommer.
 - ✓ Etablere prosjektorganisasjoner og koordinere alle involverte i prosjektene.
 - ✓ Være prosjektleder og ivareta byggherrerollen selv, eller gjennom innleide ressurser.
 - ✓ Bidra i gjennomføringen av planprosesser.
 - ✓ Påse at prosjektene gjennomføres innenfor gitte rammer i forhold til kvalitet, kostnad og tid.

Styrets arbeid

Styreleder har opplyst revisjonen at det ikke har vært ansett nødvendig å utarbeide en egen styreinstruks. Styreleder viser til at Isegran Eiendom AS er et lite selskap med få ansatte. Det er kort avstand mellom styret og administrasjon. Hun forteller videre at det er utarbeidet et notat som er behandlet i styret i Isegran, og som er behandlet i eiermøte. Notatet, trekker opp grensene for hva som kan anses å være ordinært styrearbeid. Styreleder fortalte at det ble avtalt da hun tiltrådte som styreleder at hun kunne fakturere timer for det som ikke inngår i ordinært styrearbeid. Timeprisen er også avtalt med eier.

Revisjonen har kontrollert det omtalte notatet, kalt «Hva anses som ordinært styrearbeid Isegran Eiendom konsern». Her fremkommer det at å benytte styremedlemmenes kompetanse i en del saker er en hensiktsmessig måte for administrasjonen å få tilgang til kunnskap og relevant erfaring fra noen som kjenner selskapet og saken og har nødvendig kompetanse, istedenfor å søke ekstern bistand. Følgende oppgaver anses som ordinært styrearbeid og er lønnet gjennom styrehonoraret:

Følgende er listet opp som ordinært styrearbeid for styreleder og som dermed er lønnet gjennom styrehonoraret.

- ✓ Arbeidsgiveransvar for adm. direktør (aktiv støttespiller, årlig medarbeidersamtale mm.)
- ✓ Forberedelse og etterarbeid i tilknytning til styremøter, eiermøter og generalforsamling
- ✓ Telefoner og epost knyttet til ordinære styresaker
- ✓ Strategisamling for styret
- ✓ Studietur e.l for styret
- ✓ Deltakelse i møter med eier

Følgende arbeid anses som ordinært styrearbeid for styremedlemmer:

- ✓ Forberedelse og etterarbeid i tilknytning til styremøter og generalforsamling
- ✓ Telefoner og epost knyttet til ordinære styresaker
- ✓ Strategisamling for styret
- ✓ Studietur e.l for styret

Notatet beskriver også eksempler på arbeid/kostnader som faller utenfor ordinært styrearbeid. Eksempelene som nevnes er:

- Kostnadsdekning for kjøring / transport.

- Prosjektarbeid, for eksempel kontraktsforhandlinger.
- Arbeid med enkeltsaker som er bestilt av administrasjonen.

Styreleders timesats er i henhold til notatet avtalt med eier av selskapet, mens styremedlemmenes timesats skal være markedsmessig og godkjennes av administrerende direktør.

Det foreligger et årshjul for styrets arbeid i 2024. Det fremgår av årshjulet at det er planlagt i alt syv styremøter. Styret planlegger å behandle ordinære styresaker som årsregnskap, årsmelding og utdeling av utbytte. I tillegg til dette holder styret løpende kontroll med selskapets økonomiske utvikling ved å behandle økonomirapporter for 1. – 4. kvartal. Styret har også planlagt arbeid med selskapets strategi og «Handlingsplan 2025-2027». I årets siste styremøte skal det gjennomføres en egenevaluering av styrets arbeid.

Dokumentasjon av selskapets beslutninger og begrunnelser for disse

Styreleder har opplyst revisjonen om at selskapet dokumenterer beslutninger gjennom styreprotokoller. Når det gjelder administrative beslutninger har økonomisjef opplyst at disse diskuteres i driftsmøter, hvor aktuelle beslutninger og ansvarsfordeling dokumenteres i referater.

Revisjonen har gjennomgått styreprotokoller for Isegran Eiendom AS og disse bekrefter at selskapet dokumenterer beslutninger gjennom styreprotokoller.

6.2.3 Økonomistyring

Økonomifunksjon

Det er opprettet stilling som økonomisjef i Isegran Eiendom AS. Stillingsbeskrivelsen fastlegger at økonomisjefen har det overordnede ansvaret for økonomi, finans og regnskap i konsernet og skal sikre helhetlige og gode forretningsmodeller knyttet til selskapets utviklingsprosjekter. Økonomisjefen skal bidra i den strategiske utviklingen av selskapet og være en støttespiller for administrerende direktør. Videre skal vedkommende sikre at Isegran Eiendom AS har høy kvalitet og pålitelighet i beslutningsgrunnlag, finansiell rapportering, samt sikre at selskapet er optimalt finansiert og at det til enhver tid er god kontroll og oversikt over den finansielle situasjonen. Vedkommende skal sammen med administrerende direktør bidra med utarbeidelse av styresaker.

Hovedarbeidsoppgavene for økonomisjef innebærer blant annet å:

- Formalisere de viktigste prosessene og prosedyrene relatert til økonomifunksjonen og implementere og forvalte disse.
- Utarbeide likvidetsprognoser og iverksette eventuelt nødvendige og mulige tiltak for å sikre tilstrekkelig likviditet.
- Sikre at konsernet overholder relevante pålagte og offentlige regler og frister knyttet til økonomifunksjonen.
- Sørge for at det blir utarbeidet årsregnskap, ligningspapirer etc. for samtlige selskap.
- Sikre god og effektiv kommunikasjon og rapportering, internt og eksternt.
- Påse at prosjektene gjennomføres innenfor gitte økonomiske og finansielle rammer.

Regnskapsføring

Revisjonen har fått opplyst at det er ekstern regnskapsfører som tar seg av historisk registrering av regnskapstall (bokføring), mens det er selskapets økonomisjef som står for økonomistyring, finans, strategi og prognosearbeid.

Den løpende regnskapsføringen gjøres av statsautorisert regnskapsfører i Sparebank 1 Regnskapshuset Østfold og Akershus AS. Styret valgte dette regnskapsfirmaet i 2019 etter å ha sendt tilbudsfore-spørrelse til flere lokale tilbydere.

Inngående fakturaer behandles ved at regnskapsfører sender fakturaene til godkjenning hos økonomisjef og administrerende direktør. Regnskapsfører bokfører så fakturaene og legger disse til utbetaling/godkjenning i regnskapssystemet. Det er økonomisjef som godkjenner utbetalingen i nettbanken.

Det er økonomisjef som setter opp grunnlaget for utfakturering hvert kvartal. Dette grunnlaget godkjen-nes av administrerende direktør. Fakturagrunnlaget sendes regnskapsfører som fakturerer fra regns- kapssystemet og følger opp kundefordringer.

Når det gjelder lønnsutbetalinger så utføres også dette av det eksterne regnskapsfirmaet, men i dette tilfellet er det en egen lønnsansvarlig som behandler dette. Det er økonomisjefen i Isegran Eiendom AS som godkjenner lønnsutbetaling og betaling av offentlige avgifter.

Økonomisk rapportering

Selskapet utarbeider kvartals vise økonomirapporter som legges fram for styret til behandling. Økono- mirapportene består av følgende:

- resultatregnskap for konsernet
- konsolidert balanse
- resultatprognose for 3 år
- likviditetsprognose for 3 år

Revisjonen har fått opplyst at ekstern regnskapsfører oversender avstemte regnskapstall hvert kvartal. Disse regnskapstallene benytter økonomisjef til å kvalitetssikre de kvartals vise økonomirapporter som behandles av styret.

Selskapet utarbeider handlingsplan for tre år som ifølge økonomisjefen er et sentralt styringsdokument i virksomheten. Prosessen er beskrevet i selskapets internkontrollhåndbok. I handlingsplanen fremkom-mer hvilke aktiviteter konsernet skal jobbe med i kommende treårsperiode. Også handlingsplanen opp-dateres hvert kvartal. Oppdatert handlingsplan danner grunnlag for oppdaterte resultat- og likviditets- prognoser som presenteres i styret som en del av de kvartals vise økonomirapporter. Det utarbeides også eget budsjettokument for kommende år samt prognose for en 3-års periode basert på handlings- planen. Styret vedtar handlingsplan og budsjett årlig.

Revisjonen har kontrollert protokoller fra eiermøter avholdt i perioden 2019-2023. Det avholdes vanligvis 4 eiermøter per år. Kontrollen viser det har blitt rapportert om selskapets økonomiske utvikling i de aller fleste eiermøter avholdt i perioden.

6.3 Vurderinger

6.3.1 Mål og retning

Basert på de undersøkelser som revisjonen har gjennomført er det vår vurdering at Isegran Eiendom har definert overordnede mål for virksomheten. Vi baserer blant annet denne vurderingen på dokumentet «Mål, verdier og strategier – Isegran Eiendom AS» hvor selskapets mål, visjon og strategier er beskrevet. En målsetting for virksomheten er at selskapet, gjennom langsiktig forvaltning og markedsmessig utvikling av eiendommen, skal bidra med inntekter til Fredrikstad kommune i form av utbytte. I samme dokument er det sagt at selskapet skal basere sin virksomhet på sunne forretningsprinsipper og samfunnsansvar. Det uttrykkes en målsetting om at driften skal gi solid avkastning på de verdier som er skutt inn i selskapet. Dette skal skje gjennom markedsøkonomisk forretningsforståelse og bærekraftig steds- og byutvikling.

Revisjonen legger også til grunn at overordnede mål for virksomheten er innarbeidet i virksomhetens planer som en konsekvens av at selskapet har utarbeidet en bærekraftambisjon med tilhørende mål og fokusområder, for selskapets drift. Bærekraftambisjonen er uttrykt ved at selskapets drift skal bidra til at selskapets leverandører skal ha lønns- og arbeidsvilkår i tråd med gjeldende lovkrav. Selskapet har også satt seg mål på helse, miljø og sikkerhetsområdet. Videre vil selskapet bidra til utviklingen av trygge og gode bomiljøer og nabolag. Gjennom dette skal det legges til rette for sunn næringsutvikling og et rikt bymiljø. Den tredje bærekraftambisjonen uttrykker målsettinger knyttet til ansvarlig forbruk og produksjon. Her er fokuset satt på arealeffektiv drift og gjenbruk. Revisjonen legger også merke til at det skal utarbeides bruksanvisning for boligkjøpere vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), noe som skal legge til rette for optimal drift og bruk boliger og eiendommer. Den fjerde miljøambisjonen er at selskapet skal bidra til å stoppe klimaendringene blant annet ved å benytte seg av miljøsertifiserte leverandører. Selskapet har utarbeidet tiltaksplan for bærekraftmål. Dette er en tiltaksplan som gjelder for selskapet som helhet og for de enkelte prosjektene/datterselskapene som sorterer under Isegran Eiendom AS. Tiltaksplanen beskriver målsetting, tiltak og status for de bærekraftmålene selskapet har satt seg.

Isegran Eiendom er sertifisert som Miljøfyrtårn, noe revisjonen vurderer som et viktig steg i retning av å oppfylle selskapets miljøambisjoner. En av målsettingene man har satt seg i denne forbindelsen er at selskapet, gjennom sin rolle som byggherre hvor man skal anskaffe varer og tjenester, skal utøve den påvirkningskraft man har på leverandører i markedet. Denne påvirkningskraften utøves i leveransebeskrivelser og kontrakter, ved å vektlegge hensynet til blant annet klima og miljø.

Revisjonen anser også selskapets vedtatte etiske prinsipper som en del av selskapet overordnede målsettinger. Vi vil trekke frem at selskapet gjennom sin drift skal følge god forretningsskikk og sørge for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i de sammenhenger hvor virksomheten er involvert. Selskapet skal også arbeide for å hindre korrupsjon og hvitvasking. Sistnevnte er etter revisjonens syn viktig i et omdømmeperspektiv for en virksomhet som er heleid av Fredrikstad kommune.

6.3.2 Organisering, ansvar og myndighet

Det er revisjonens vurdering at Isegran Eiendom AS har opprettet en økonomifunksjon med definert organisatorisk plassering, arbeidsoppgaver, rapporteringslinjer og ansvar. Dette fremkommer blant annet i selskapets organisasjonskart hvor det fremgår at selskapets økonomisjef rapporterer til administrerende direktør. Det er utarbeidet stillingsbeskrivelse for funksjonen som økonomisjefen. Her er det spesifisert hvilke arbeidsoppgaver og hvilket ansvar som tilligger denne stillingen i selskapet. Det er blant annet økonomisjefens ansvar å sikre at Isegran Eiendom AS overholder relevante lover og reg-ler

knyttet til økonomifunksjonen. Det er også økonomisjefens oppgave å sikre god rapportering internt og eksternt. Dette inkluderer ansvar for å utarbeide årsregnskap.

Det er revisjonens oppfatning at selskapets vedtatte fullmakts- og beslutningsmatrise, kombinert med stillingsbeskrivelsene for administrerende direktør, økonomisjef og prosjektsjef, dokumenterer en tydelig og hensiktsmessig fordeling av roller, ansvar og myndighet i selskapet. Revisjonen registrerer, basert på den fremlagte fullmakts- og beslutningsmatrisen, at styret er involvert i mange av selskapets beslutninger. Dette er begrunnet i begrenset kapasitet i administrasjonen, men også i en vurdering av at man har et kompetent styre.

Revisjonens kontroll har vist at det ikke er utarbeidet instruks for styrets arbeid. Aksjeloven § 6-23 sier: «I selskaper hvor de ansatte har representasjon i styret, skal styret fastsette en styreinstruks som gir nærmere regler om styrets arbeid og saksbehandling». I og med at det ikke er valgt ansattrepresentant til styret for Isegran Eiendom AS er det altså ikke noe krav om at det skal utarbeides styreinstruks. Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES) anbefaler at det bør fastsettes instruks for styret, uavhengig om de ansatte er representert i styret. Revisjonens vurdering er at en styreinstruks vil kunne bidra til en god struktur i styrets arbeid. En gjennomarbeidet styreinstruks vil også kunne gi retningslinjer og fastsette arbeidsrutiner for styret og daglig leder, i tillegg til å gi veiledning når det gjelder rollefordeling og rolleforståelse, og den enkeltes plikter og ansvar. Med bakgrunn i dette anbefaler revisjonen at det utarbeides instruks for styrets arbeid i Isegran Eiendom AS.

I kap. 5.2.1 henvises det til «Notat – Hva anses som ordinært styrearbeid». I dette notat er styremedlemmers tjenester utover ordinært styrearbeid regulert. Der kan vi lese at timesats skal være markedsmessig og godkjennes av administrerende direktør. Revisjonen stiller spørsmålsteget ved at en underordnet, i dette tilfellet administrerende direktør, skal godkjenne timesatsen for styrets medlemmer. Vi vil også i denne sammenhengen peke på § 8 i selskapets vedtekter der det fremgår tydelig at generalforsamlingen er gitt myndigheten til å fastsette styrets honorarer.

Revisjonen vurderer det som positivt at det er utarbeidet et årshjul for styrets arbeid i 2024, og at det er planlagt egenevaluering av styrets arbeid. Revisjonen anser også at selskapet dokumenterer beslutninger på en hensiktsmessig måte gjennom styreprotokoller.

6.3.3 Økonomistyring

Basert på de undersøkelser som revisjonen har gjennomført er det vår oppfatning at Isegran Eiendom AS har etablert en struktur for budsjett og regnskap som gjenspeiler virksomhetens aktiviteter og ansvarsområder i tråd med gjeldende regelverk. Revisjonen vurderer også at det utarbeides kortsiktige og langsiktige budsjetter som samsvarer med selskapets mål og handlingsplaner. Til grunn for disse vurderingene ligger de økonomiske styringsdokumentene som revisjonen har fått seg forelagt i forbindelse med denne forvaltningsrevisjonen. Revisjonen legger vekt på at det utarbeides treårige handlingsplaner, som på sin side danner grunnlaget for selskapets budsjett for kommende driftsår, samt prognoser for hele treårsperioden.

Det er også revisjonens vurdering at Isegran Eiendom AS har sikret seg pålitelig regnskapsføring i samsvar med gjeldende regler og god regnskapsskikk. Den løpende regnskapsføringen gjøres av statsautorisert regnskapsfører.

Basert på den dokumentasjon som revisjonen har kontrollert, er det vår oppfatning at Isegran Eiendom AS måler og rapporterer reell økonomisk utvikling. Revisjonen viser i denne sammenheng til selskapets avlagte årsregnskaper, men også til de kvartalsvise økonomirapportene som legges frem for selskapets

styre for behandling. I disse økonomirapportene legges det frem resultatregnskap, balanse samt prognoser for utvikling av selskapets likviditet og resultat.

6.4 Konklusjon og anbefaling

Revisjonens konklusjon er at selskapets styre og administrasjon har iverksatt en rekke tiltak for å nå et så optimalt driftsresultat som mulig for Isegran Eiendom AS. I dette ligger det blant annet at det er fastsatt overordnede mål på sentrale virksomhetsområder. Selskapet har definert ansvar og myndighet for styret og administrasjonen, men det er ikke utarbeidet en instruks for styrets arbeid. Revisjonen stiller seg også spørrende til at en underordnet, i dette tilfellet administrerende direktør, skal godkjenne timesatsen for styrets medlemmer. Det er opprettet en økonomifunksjon med ansvar for budsjett og regnskapsrapportering og selskapet utarbeider kortsiktige og langsiktige budsjetter i samsvar med selskapets mål og handlingsplaner. Selskapet måler og rapporterer reell økonomisk utvikling og har sikret en pålitelig regnskapsføring i samsvar med gjeldende regler og god regnskapsskikk.

Basert på våre vurderinger og konklusjon anbefaler vi at selskapet bør

- utarbeide instruks for styret i selskapet.
- vurdere om det er hensiktsmessig at administrerende direktør godkjenner timesatser for selskapets styremedlemmer for arbeid som ikke dekkes av ordinær styregodtgjørelse

7 BYSTYRETS VEDTAK OG FORUTSETNINGER

Problemstilling 3:

Har Isegran Eiendom AS forvaltet eiendom i tråd med bystyrets vedtak og forutsetninger?

7.1 Revisjonskriterier

I bystyresak 137/2017 ble det gjort et prinsippvedtak om etablering av eiendomsselskapet FK Eiendom AS. Selskapet skiftet etter hvert navn til nåværende Isegran Eiendom AS. Begrunnelsen for opprettelsen av selskapet var at for å lykkes i et kommersielt marked mente man at man måtte ha spesiell kompetanse og ett fokus som normalt ikke finnes i en kommunal administrasjon. Videre ble det lagt vekt på de skattemessige fordelene knyttet til å etablere et selskap i konsernmodell. Det tredje argumentet som ble fremført var at etableringen av et eget eiendomsselskap ville bidra til å redusere kommunens finansielle risiko. Det ble også tillagt vekt at denne selskapsdannelsen vil legge til rette for samarbeid med private aktører. I saksfremlegget fremkom det at Fredrikstad kommune hadde til hensikt å gå inn i selskapet med en eiendomsportefølje som i 2017 hadde en antatt verdi på kr 250 millioner. Det ble stipulert en forventet avkastning på 6 %, noe som ville gitt et utbytte på kr 15 millioner kroner årlig. Saksfremlegget pekte på at det ville ta tid å utvikle eiendommene og at det som en konsekvens av dette ville ta «4-5 år før man kan ta ut utbytte av selskapet».

Dette vedtaket ble fulgt opp i sak 06/2018 hvor bystyret vedtok å sette av 1 million kroner for å rekruttere styremedlemmer til eiendomsselskapet, samt å taksere eiendomsporteføljen i forbindelse med opprettelsen av selskapet.

Vedtaket om etablering av kommunalt eiendomsutviklingsselskap ble gjort i bystyresak 72/18. Det ble vedtatt å gi selskapet navnet «Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS». Det ble videre gjort vedtak om å overføre, fra Fredrikstad kommune til det nye selskapet, en eiendomsportefølje bestående av 27 grunneiendommer. På overføringstidspunktet var denne eiendommassen taksert til kr 366,3 millioner. I tillegg til dette vedtok bystyret å tilføre eiendomsutviklingsselskapet kr 22 millioner. Disse midlene skulle brukes til:

- Aksjekapital (1,2 millioner kroner)
- Fri egenkapital (11,8 millioner kroner)
- Dokumentavgift (9,2 millioner kroner)

Overføringen ble dekket over kommunens investeringsfond etter salg av bolig og næringstomter.

I samme sak vedtok bystyret eierstrategi for selskapet. Punkt 1 i eierstrategien sier at Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS (Isegran Eiendom AS) «[...] skal bedrive og legge til rette for eiendoms- og næringsutvikling i Fredrikstad». Det slås også fast at «[...] Selskapet etableres for å bidra med inntekter til Fredrikstad kommune». Videre understrekes det at de samme etiske retningslinjene og det samme miljøansvaret som gjelder for Fredrikstad kommune, også skal gjelde for selskapet. Eierstrategien fastslår at måling av avkastning skal ta utgangspunkt i inngangsverdien ved etablering av selskapet til hver enkelt eiendom i eiendomsporteføljen. Selskapets verdier skal takseres hvert 3.- 5. år. Det fastslås også at avkastningsmålet på 6 % av verdijustert totalkapital implementeres. Det fremgår av den vedtatte eierstrategien at det skal «[...] gjennomføres kvartalsvise eiermøter med fokus på økonomiske resultater, kommunikasjon av eiers avkastning og utbytteforventninger, orientering om strategiske spørsmål knyttet til selskapene, samfunnsansvar og utvikling for øvrig».

Bystyret vedtok å endre selskapets navn til Isegran Eiendom AS i bystyresak 104/19.

I Fredrikstad kommunes «Eierskapsmelding 2022-2025», vedtatt i bystyresak 80/22, fremkommer kommunens prinsipper for eierstyring. Eierskapsmeldingen presiserer at forventningene som kommer til uttrykk i kommunens eierpolitikk gjelder for alle selskaper og foretak som kommunen har eierinteresser i. Gjennom eierskapsmeldingen får selskapene styringssignaler fra eier. På denne måten skal eierskapsmeldingen bidra til avklaringer og større forutsigbarhet for selskapene. Dette kan for eksempel dreie seg om forventninger til avkastning i selskapene der eierskapet er finansielt begrunnet, eller det kan dreie seg om andre viktige samfunnshensyn. I tillegg til overordnede retningslinjer som gjelder for alle selskaper presenteres kommunens eierstrategi for det enkelte selskap kommunen har eierandeler i.

I eierskapsmeldingens pkt. 2.10 fremkommer det at virksomheter som kommunen har eierinteresser i «..skal drives bærekraftig, med fokus på lønnsomhet, effektivitet og verdibevaring». Dersom en virksomhet operer i et marked skal virksomheten «..ha en langsiktig horisont på ansvarlig forretningsmessig utvikling og forsvarlig drift». Det sies videre at dette «..skal være balansert mot eiers krav til et rimelig utbytte på kapitalen som er bundet i selskapet». I pkt. 2.10.2 sies det at i selskaper som i stor grad har forretningsmessige mål er avkastning, gjennom positiv verdiutvikling og kontantutbytte til kommunekassen, et sentralt element for eier.

Det fremkommer i eierskapsmeldingens pkt. 2.7.4 at alle som påtar seg styreverv i kommunalt eide selskaper forventes å registrere sine verv i styrevervregisteret.

Vedtatt eierstrategi for Isegran Eiendom AS er som følger:

«Fredrikstad kommunes strategiske mål med eierskapet er å oppnå utbytte gjennom selskapets overskudd.

Selskapet skal selv hente inn nødvendig fremmedfinansiering til virksomheten. Målet er å få en forrentning av innskutt kapital sammenlignbar med tilsvarende selskaper. Utbyttene antas å være periodevis variable, knyttet opp til realiseringstidspunkt for utviklingsprosjekter og forsvarlig likviditet og egenkapital.

Selskapet skal drives etter kommersielle og alminnelige privatrettslige prinsipper».

Punktvis oppsummering av revisjonskriterier

Selskapet skal:

- levere avkastning gjennom positiv verdiutvikling, og/eller utbetalt utbytte.
- taksere sine verdier hvert 3.- 5. år.
- gjennomføre kvartalsvise eiermøter.
- registrere selskapet og dets styremedlemmer i Styrevervregisteret.no

7.2 Datagrunnlag

7.2.1 Avkastning gjennom positiv verdiutvikling av selskapet

Styreleder er av den oppfatning at selskapets drift så langt har bidratt til positiv verdiutvikling for selskapet. Hun viser i denne sammenheng til at det er levert forslag til reguleringsplaner for både Trosvikstranda og Stjernehagen, samt at man på Brønnerødtoppen bygger infrastruktur og har solgt 14 av 19 tomter i delfelt 1 av prosjektet.

Styreleder opplyser at eiendommene som ble overdratt til selskapet da selskapet ble etablert, ble taksert av kommunen. Det er styreleders vurdering at den overordnede verdien av selskapet er i behold etter om lag seks års drift. Hun peker på at eiendommer hvor man har jobbet frem reguleringsplaner og/eller investert i infrastruktur har økt i verdi, mens andre eiendommer har falt i verdi. Dette siste eksemplifiseres ved at kommunen i noen tilfeller har endret planstatus for eiendommer til LNF-områder. Disse omreguleringene har ført til at eiendommene har mistet sin verdi som utviklingseiendommer. Styreleder forteller at to eiendommer er nedskrevet i regnskapet som en konsekvens av slik omregulering. Hun understreker også at slike omreguleringer har ført til at det økonomiske potensialet til disse eiendommene er borte, noe som vil påvirke selskapets muligheter til inntjening på både kort og lang sikt knyttet til disse eiendommene.

Hun opplyser at den nye politiske ledelsen i Fredrikstad kommune har uttrykt tydeligere forventninger om at selskapet skal betale utbytte raskt, enn tidligere politisk ledelse har gjort. Som en konsekvens av dette arbeider selskapet med å utarbeide en utbyttestrategi som skal presenteres overfor eier i september/oktober 2024.

Også administrerende direktør mener at selskapets drift har ført til en positiv verdiutvikling for eiendomsmassen totalt sett. Han viser også til at selskapet har finansiert seg selv og at det ikke er tilført driftskapital fra eierne.

Han opplyser at selskapet har skapt positiv verdiutvikling i flere prosjekter, for eksempel Brønnerødtoppen, Trosvikstranda og Stjernehagen. Samtidig har det kommet for dagen en rekke forhold som det har vært nødvendig å rydde opp i for å muliggjøre utvikling eller salg av eiendommer. Han viser for eksempel til tvisten man har hatt når det gjelder festetomter på Trosvikstranda. Denne saken ble til slutt avgjort i rettssystemet med positivt resultat for Isegran Eiendom AS. Administrerende direktør opplyser at selskapet har brukt ressurser på å rydde opp i slike forhold, slik at det i fremtiden kan ligge til rette for utvikling på disse eiendommene.

Andre eksempler på positiv verdiutvikling er for eksempel makeskifte av eiendom som ble gjort med Borg Havn. Denne transaksjonen sikret selskapet en stor industrieiendom. Han viser også til at selskapet har fått forhandlet frem en god kompensasjon i fht opprinnelig tilbudt pris fra Statens vegvesen for å avstå noe grunn i forbindelse med utbygging av gang/sykkelvei på Gudebergjordet.

Administrerende direktør forteller at selskapet har brukt mye tid og ressurser for å kategorisere/kartlegge eiendomsporteføljen. Noen eiendommer har endret status siden opprettelsen av selskapet. Det vil si at denne prosessen har vist at noen eiendommer ikke har den verdien man opprinnelig trodde de hadde, mens andre eiendommer i dag vurderes å ha større verdier enn opprinnelig anslått. Prosessen med kartlegging og kategorisering har altså gitt økt kunnskap om den enkelte eiendoms potensial. Det har vist seg at det man i utgangspunktet trodde var en enkel eiendomsportefølje å utvikle og kommersialisere, i flere tilfeller var langt mer komplisert enn forutsatt. Administrerende direktør gir uttrykk for at den kunnskap man har tilegnet seg om eiendomsporteføljen også er en del av den positive verdiutviklingen

i og med at denne kunnskapen er en nødvendig forutsetning for videre utvikling av eiendommene. Revisjonen fikk opplyst at de konkrete salg av eiendom som selskapet har foretatt finnes igjen i selskapets regnskaper som salgsgevinster. På spørsmål fra revisor, om tomter som er omregulert, fremstår i regnskapene med økte verdier, så svarer administrerende direktør, at de ikke gjør det og viser til at selskapet ikke fører regnskaper etter IFRS-standarder. Han forklarer at det er først når salget av eiendommen er gjennomført at en eventuell gevinst blir synlig. Et eksempel på dette kan være en eiendom som har en inngangsverdi på 1 mill. kr, som etter omregulering vurderes å ha en verdi på kr 10 millioner. Gitt at selskapet har hatt en kostnad i forbindelse med omreguleringen på kr 5 millioner, så vil eiendommens verdi i regnskapet være på kr 6 millioner. Det er først når salget gjennomføres at kr. 4 millioner i gevinst synliggjøres i regnskapet.

Administrerende direktør påpeker at selskapets verdier også påvirkes av eksterne beslutninger, noe som har ført til at verdier har blitt nedskrevet, for eksempel Gudebergjordet, hvor kommunen omgjorde dette til LNF-området i ny arealplan. Slike eksterne beslutninger påvirker altså selskapets inntjeningsmuligheter på en del områder.

På spørsmål fra revisjonen om hvordan selskapet kan formidle informasjon om urealiserte gevinster som ligger i ulike prosjekter til politikerne, svarer administrerende direktør at det ikke nødvendigvis er slik at bystyret skal få slik informasjon fra selskapets side. Dette begrunnes i at selskapet er et aksjeselskap som står ansvarlig overfor generalforsamling og ikke bystyret. Hadde selskapet ført regnskapene etter IFRS-standarden, kunne dette vært mer synlig i regnskapene. Det må i så fall diskuteres prinsipielt om dette er det riktige for selskapet.

Administrerende direktør tror ikke eierrepresentanten er kjent med hvilke urealiserte verdier som ligger i selskapet per i dag. Selskapet jobber med en oversikt/styringsverktøy over alle eiendommene som skal si noe om hvor og når det er naturlig at selskapet kan betale utbytte. Eierrepresentanten har stilt krav om at dette må konkretiseres, og selskapet skal rapportere på dette til eierrepresentant i oktober 2024. Dette arbeidet skal blant annet hjelpe selskapet med å vurdere hvilket tidspunkt det er riktig å realisere eiendommene på (f.eks. om dette er etter regulering eller når eiendommen er ferdig utviklet). På bakgrunn av oversikten/styringsverktøyet som nå utvikles kan også eieren skape seg en mening om styret har levert i tråd med bestillingen. Administrerende direktør bekrefter at nåværende eierrepresentant har vært tydeligere knyttet til forventninger om utbytte enn tidligere eierrepresentanter.

7.2.2 Taksering av verdier

Styreleder opplyser at selskapet har oppfattet at det var kommunen selv som skulle stå for en total taksering av eiendomsmassen. Dette har ikke blitt gjort. Styreleder påpeker at i den eierstrategi som ble vedtatt for selskapet¹⁰ 21.06.2018 het det at «Verdien av selskapets aktiva skal takseres hver 3.-5. år og ha som formål å vurdere selskapets verdistigning i forhold til bokførte verdier. Kostnadene bekostes av eier.» Styreleder viser til at i "Eierskapsmelding 2022-2025" som ble vedtatt av Bystyret 16.06.2022 er disse formuleringene tatt ut av eierstrategien. Isegran Eiendom AS har gjort enkelte vurderinger av noen eiendommer, men ikke en vurdering av den totale eiendomsmassen. Dette ønsker man å gjøre på sikt.

Administrerende direktør opplyser at det ikke er gjennomført taksering av verdier i tråd med det opprinnelige vedtaket i bystyret, hvor det i eierstrategien sto at «Kostnadene bekostes av eier». Han viser til at en taksering er en takstmanns subjektive vurdering av eiendommen. Selskapet har til nå oppnådd en

¹⁰ Selskapet het på dette tidspunktet Fredrikstad Kommune Eiendomsutvikling AS

markedsvurdering av verdien gjennom konkrete salg av eiendommer. Daglig leder oppfatter ikke at bestillingen om taksering fremdeles gjelder etter at bystyret har vedtatt ny eierstrategi, men selskapet trenger et referansepunkt knyttet til verdien som selskapet tilfører eiendommene. Dette skal gjøres gjennom det tidligere nevnte oversikt/styringsverktøy over alle eiendommene, som er under utarbeidelse.

7.2.3 Kvartalsvise eiermøter

Styreleder har opplyst revisjonen om at det har vært gjennomført kvartalsvise eiermøter, med unntak driftsåret 2023 hvor det var ett mindre møte. Årsaken til dette, etter hennes syn, er sannsynligvis kommunevalget og det medfølgende skifte av politisk ledelse i Fredrikstad kommune.

Styreleder gir uttrykk for at det er ønskelig og nyttig for selskapet å ha tett kontakt med eier. Revisjonen har fått oversendt og har kontrollert protokoller fra eiermøter i perioden 2019-2023.

7.2.4 Registrering i Styrevervregisteret

Revisjonens kontroll viser at Isegran Eiendom AS og dets styremedlemmer ikke har vært registrert i styrevervregisteret. Administrerende direktør opplyser at det ikke er noen spesiell grunn til at selskapet ikke er registrert i styrevervregisteret annet enn at man ikke har oppfattet at dette er en forventning fra eier. Administrerende direktør tar denne eierforventningen til etterretning og gir uttrykk for at dette skal forholdet nå skal bringes i orden. Administrerende direktør peker på at alle styremedlemmenes styreverv hele tiden er offentlig tilgjengelig gjennom Proff og Altinn. Styreleder har løpende rapportert til eiers representant når hun har påtatt seg nye styreverv, slik at eier hele tiden har vært kjent med hvilke styreverv hun innehar.

I løpet av den perioden hvor denne forvaltningsrevisjonen har blitt gjennomført er det besluttet at Styrevervregisteret.no skal avvikles i sin nåværende form fra 1.1.2025. Begrunnelsen for dette er at registeret ikke lenger imøtekommer kommunesektorens og allmennhetens behov, verken teknisk og funksjonelt. KS opplyser ¹¹ at vil bli vurdert hvilke løsninger som kan være aktuelle for å ivareta åpenhet om roller, verv og interesser hos folkevalgte og ledere i kommunesektoren.

¹¹ <https://www.styrevervregisteret.no/velkommen>, 24.10.24

7.3 Vurderinger

7.3.1 Avkastning gjennom positiv verdiutvikling av selskapet

Basert på de informasjonen som revisjonen har mottatt anser revisjonen at selskapet har hatt en positiv verdiutvikling. Det er vår oppfatning at denne positive verdiutviklingen i hovedsak kan tilskrives prosjektene på Brønnerødtoppen og det reguleringsarbeid som er gjennomført på Stjernehaugen.

Selskapet har ikke utbetalt utbytte siden oppstart. Det er revisjonens vurdering at selskapet siden oppstarten ikke har vært i økonomisk situasjon som har muliggjort utbetaling av utbytte til eierne.

7.3.2 Taksering av verdier

Revisjonens kontroll har vist at bystyrets opprinnelige vedtak om eiendommene som ble overført til nåværende Isegran Eiendom AS skulle takseres i løpet av en 3.-5. års periode, ikke lenger er å finne i den eierstrategien som bystyret vedtok i 2022. Undersøkelsen har også vist at det ikke er gjort en taksering av eiendomsmassen før denne formuleringen ble tatt ut av eierstrategien. Det fremstår som uklart for revisjonen om det faktisk at denne formuleringen ikke lenger er å finne i eierstrategien skal oppfattes dithen at dette ikke lenger er en eierforventning. Revisjonen anbefaler derfor Isegran Eiendom AS å avklare dette med eierne. Dersom det skulle vise seg at dette fremdeles er en eierforventning så bør det etter revisjonens syn også avklares om det er eier, eller selskapet selv, som skal stå for kostnadene knyttet til en slik taksering av eiendomsmassen.

7.3.3 Kvartalsvise eiermøter

Revisjonens undersøkelser har vist at det som regel gjennomføres fire eiermøter i året. Dette er i tråd med eierstrategien som ble vedtatt i bystyrets sak 72/18. Revisjonen registrerer at det i 2023 ble gjennomført tre og ikke fire eiermøter. Dette forandrer ikke revisjonens vurdering av at det gjennomføres eiermøter i det omfang som har vært bystyrets intensjon.

7.3.4 Registrering i Styrevervregisteret

Bystyret i Fredrikstad har i eierskapsmeldingens pkt. 2.7.4 vedtatt at alle som påtar seg styreverv i kommunalt eide selskaper forventes å registrere sine verv i styrevervregisteret. Styrevervregisteret.no vil bli nedlagt i sin nåværende form fra 1.1.2025. Det er per i dag ikke klart hvilke alternative løsninger som vil bli satt på plass for å ivareta åpenhet om roller, verv og interesser hos folkevalgte og ledere i kommunesektoren.

7.4 Konklusjon og anbefalinger

Revisjonens konklusjon er at selskapets styre og administrasjon på flere områder har forvaltet de eiendommer som er overført fra Fredrikstad kommune i tråd med bystyrets forutsetninger og vedtak. Revisjonen legger i denne vurderingen vekt på at Isegran Eiendom AS har arbeidet med å utvikle for eksempel Brønnerødtoppen og Stjernehaugen. Gjennom dette har Isegran Eiendom AS skapt en positiv verdiutvikling for selskapets eiendeler. Revisjonen legger til grunn at en viktig motivasjon for Fredrikstad kommune har vært å ta ut utbytte fra selskapet. Det er revisjonens vurdering at selskapet ikke har vært i en økonomisk situasjon som har muliggjort utbetaling av utbytte til eierne.

Det fremstår som uklart for revisjonen om det fremdeles er en eierforventning at eiendomsmassen som Isegran Eiendom AS forvalter skal takseres med jevne mellomrom. Dette har sin bakgrunn i at kravet om taksering hvert 3.- 5. år som ble vedtatt av bystyret i forbindelse med etableringen av selskapet i 2018, ikke er tatt stilling til i eierstrategien for selskapet, vedtatt i Eiermeldingen fra 2022.

Basert på våre vurderinger og konklusjon anbefaler vi at selskapet bør:

- avklare med Fredrikstad kommune om det fremdeles er en eierforventning at eiendomsmassen i Isegran Eiendom AS skal takseres regelmessig. Dersom det skulle vise seg at dette fremdeles er en eierforventning så bør det etter revisjonens syn også avklares om det er eier, eller selskapet selv, som skal stå for kostnadene og gjennomføringen av en slik taksering.

8 KILDER

Interne dokumenter fra Isegran Eiendom AS

- A2-001 Eierskapsmelding 2022–2025 for Fredrikstad kommune
- Tiltaksplan bærekraftsmål for Isegran Eiendom
- A2-002 Vedtekter for Isegran Eiendom AS_290622
- A2-003 Fullmaktsmatrise Isegran Eiendom konsern_vedtatt_220323
- A2-004 Mål verdier og strategier Isegran Eiendom_vedtatt 131223
- A2-005 Finansstrategi_vedtatt 13.12.2023
- A2-006 Bærekraftambisjon Isegran Eiendom_vedtatt 18.10.2023
- A2-008 Ethiske prinsipper_vedtatt 18.10.2023
- A2-009 Notat - Hva anses som ordinært styrearbeid_vedtatt 011122
- A2-010 Årshjul for styret i Isegran Eiendom for år 2024_13.12.2023
- A2-011 Driftsmøteagenda administrasjon_mal
- A2-012 Kommunikasjonsplan for Isegran Eiendom AS_vedtatt 13.12
- B-001 Selskapsstruktur - Isegran Eiendom_130524
- B-002 Organisasjonskart Isegran Eiendom AS_01.02.2024
- B-003 Stillingsbeskrivelse Adm. Direktør
- B-003 Stillingsbeskrivelse Adm. Direktør
- B-005 Stillingsbeskrivelse Prosjektsjef
- B-006 Stillingsbeskrivelse bærekraftansvarlig
- B-007 Stillingsbeskrivelse HMS-ansvarlig
- B-009 Rollebeskrivelse Innkjøp
- C-008 Risikovurdering med handlingsplan_Isegran Eiendom_15.12.2023
- D-001 Isegran Eiendoms policy for arbeid innen klima, miljø og arbeidsmiljø
- D-003 Mål og tiltak
- XD-002 Oversikt over aktiviteter og vesentlige aktiviteter
- Protokoller fra eiermøter 2019-2023
- Protokoller fra generalforsamling 2019-2023
- Styreprotokoller 2018-2024
- Styreinnkallinger 2020, 2021 og 2024
- Vurdering av etablering av selskap for eiendomsutvikling i Fredrikstad kommune, advokatfirmaet Hjorth
- Årsregnskap 2018 – 2023
- Årsmelding 2018-2023

Dokumenter fra Fredrikstad kommune

- BS 137/2017 Etablering av kommunalt eiendomsutviklingsselskap
- BS 06/2018 Finansiering av kommunalt eiendomsutviklingsselskap
- BS 72/18 Etablering av kommunalt eiendomsutviklingsselskap. Eiendomsportefølje, egenkapital, styremedlemmer og fullmakt til stiftelse
- BS 104/19 Fredrikstad kommune eiendomsutvikling AS - navneendring
- BS 80/22 «Eierskapsmelding 2022-2025 for Fredrikstad kommune»

Lover og forskrifter

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

Veiledere

- Veileder for virksomhetsstyring, utgitt av IIA Norge

9 VEDLEGG

9.1 Utledning av revisjonskriterier – problemstilling 1

Problemstilling 1: Hvordan har selskapets økonomiske utvikling vært fra oppstartstidspunktet og frem til i dag?

Revisjonen tar i denne problemstillingen utgangspunkt i ulike regnskapsanalyser:

- rentabilitetsanalyse
- likviditetsanalyse
- kapitalstrukturanalyse.

Slike analyser kan ha feilkilder. Eksempler på slike feilkilder er de skjønsmessige vurderinger som gjøres i et regnskap. Det kan også være vanskelig å fastslå med sikkerhet årsaken til endrede nøkkeltall. Endringer har som regel flere forklaringer og kan blant annet skyldes endringer i årets resultat fra det ene året til det andre. Det kan også skyldes endringer i selskapets totale kapital eller egenkapital.

I tillegg er det vanskelig å fastsette forventninger til disse nøkkeltallene. Det er derfor også viktig å se på det faktiske tallgrunnlaget som ligger til grunn for analysen for å få svar på om selskapet er inne i en positiv eller negativ utvikling. I denne analysen har vi derfor tatt for oss nøkkeltallenes utvikling over tid.

Rentabilitetsanalyse

Med begrepet **rentabilitet** menes avkastning på investert kapital – det vil si selskapets evne til å skape inntjening ved å bruke de eiendeler den disponerer. Ved beregning av rentabilitet brukes gjennomsnittlige verdier av den kapitalen som er bundet i selskapet. Dette gjøres fordi selskapets resultat er opptjent gjennom ett driftsår og den kapital som har skapt dette resultatet er den kapital som til enhver tid er bundet i selskapet i løpet av perioden. Problemer ved bruk av rentabilitetsberegninger knytter seg først og fremst til verdivurderingen i regnskapet. I denne analysen begrenser vi nøkkeltallene for rentabilitet til resultatgrad, samt totalkapital- og egenkapitalrentabilitet.

Totalkapitalrentabiliteten viser selskapets avkastning på den totale kapitalen som er bundet i selskapet. I vår analyse forholder vi oss til Isegran Eiendom AS sitt ordinære årsresultat etter eventuell skattekostnad for datterselskaper. Nøkkeltallet beregnes slik:

$$\frac{(\text{Årets resultat} + \text{rentekostnader}) \times 100 \%}{\text{Gjennomsnittlig verdi av totalkapitalen (dvs. sum eiendeler)}}$$

Vanligvis vil man kreve at totalkapitalens rentabilitet minst er lik den gjennomsnittlige lånerenten bedriften betaler for sine lån. Det er også vanlig å legge til grunn at målsettingen for totalkapitalens rentabilitet vil være noen prosentpoeng høyere enn den avkastning som en risikofri pengeplassering vil gi.

Resultatgraden sier noe om hvor stor del som tilfaller kapitalen av hver krone som omsettes, dvs. hvor stor lønnsomheten er i relasjon til de totale driftsinntektene. Nøkkeltallet beregnes slik:

$$\frac{(\text{Årets resultat} + \text{rentekostnader}) \times 100\%}{\text{Totale driftsinntekter}}$$

Egenkapitalrentabilitet vil først og fremst være av interesse for et selskaps eiere, fordi det viser avkastningen på eiernes investering. Dette nøkkeltallet benyttes for å beregne den avkastning en eier har hatt på sin investering, og beregnes slik:

$$\frac{\text{Årets resultat} \times 100\%}{\text{Gjennomsnittlig egenkapital}}$$

Beregningen egenkapitalrentabiliteten gjøres på samme måte som for totalkapitalrentabiliteten med den forskjellen at man i denne analysen benytter seg av gjennomsnittlig egenkapital.

Kravene til egenkapitalrentabiliteten bør være minst like høy som den avkastning eierne ville fått ved en alternativ plassering av kapitalen i andre prosjekt med tilsvarende risiko. I og med at egenkapitalen bærer en høyere risiko enn fremmedkapitalen, bør kravet til egenkapitalrentabilitet settes noe høyere.

Likviditetsanalyse

En analyse av et selskaps **likviditet** innebærer en analyse av selskapets evne til å dekke sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Det finnes tre ulike likviditetsgrader, etter hvor likvide omløpsmidler som benyttes i beregningen. Vi har kun tatt for oss "likviditetsgrad 1", siden foretaket ikke har eget varelager spesifisert i balansen. Nøkkeltallet beregnes slik:

$$\frac{\text{Omløpsmidler}}{\text{Kortsiktig gjeld}}$$

En grunnleggende norm for dette nøkkeltallet er at likviditetsgrad 1 skal være høyere enn 2. Dette innebærer at omløpsmidlene bør overstige den kortsiktige gjelden de skal finansiere med en god margin (for også å ta høyde for de omløpsmidlene som ikke er likvide, dvs. lett omsettlige). Nøkkeltallet kan indikere hvorvidt et selskaps likviditet er god eller dårlig.

Kapitalstrukturanalyse

De betraktninger som gjøres i en **kapitalstrukturanalyse** tar utgangspunkt i selskapets kapitalstruktur. Det er naturlig at denne analysen også omfatter analyse av soliditet. Gjeldsgrad og egenkapitalprosent er de to mest brukte nøkkeltall for å analysere et selskaps evne til å tåle tap (soliditet).

Gjeldsgraden viser forholdet mellom kapital som er finansiert av utenforstående og eierne. Jo mindre forholdstallet er, jo mer solid er selskapet. Jo mindre gjeld et selskap har, jo mindre betalingsforpliktelser har man med hensyn til avdrag og renter.

$$\frac{\text{Sum gjeld} \times 100\%}{\text{Sum egenkapital}}$$

Egenkapitalprosenten er svært mye brukt i praksis for å vurdere et selskaps soliditet. Nøkkeltallet gir informasjon om hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital. I tillegg gir det informasjon om hvor mye av kapitalen selskapet kan tape før fremmedkapitalen (kredittgiverne) blir påført tap. Jo større dette forholdstallet er, jo bedre er soliditeten. Nøkkeltallet beregnes slik:

$$\frac{\text{Sum egenkapital} \times 100\%}{\text{Sum eiendeler}}$$

Arbeidskapital

I utgangspunktet bør ikke selskapets anleggsmidler finansieres kortsiktig. Dette vil føre til en sterk reduksjon av selskapets disponible midler til den daglige drift. Derfor anbefaler litteraturen også bruken av arbeidskapitalbegrepet som et uttrykk for analyse av finansieringen. Litteraturen sier også at likviditetsgradene ikke måler selskapets utvikling på en forsvarlig måte. Arbeidskapitalbegrepet defineres som følger:

$$\text{Arbeidskapital} = \text{Sum omløpsmidler} - \text{Sum kortsiktig gjeld}$$

Dette begrepet bør være positivt, i den forstand at omløpsmidlene selskapet rår over bør minst dekke den kortsiktige gjelden.

Punktvis oppsummering av kriteriene:

Rentabilitetsanalyse

- Totalkapitalrentabiliteten bør være minst lik den gjennomsnittlige lånerenten bedriften betaler for sine lån
- Egenkapitalrentabilitet bør være minst like høy som den avkastning eierne ville fått ved en alternativ plassering av kapitalen

Likviditetsanalyse

- Likviditet - omløpsmidlene bør overstige den kortsiktige gjelden de skal finansiere med en god margin.

Kapitalstrukturanalyse

- Gjeldsgraden - forholdstallet bør være mist mulig
- Egenkapitalprosenten - forholdstallet bør være så høyt som mulig

Arbeidskapital

- Dette begrepet bør være positivt, i den forstand at omløpsmidlene bør minst dekke den kortsiktige gjelden.

Selskapets Uttalelse til forvaltningsrevisjonsrapport av 25.10.2024

Isegran Eiendom AS benytter seg av muligheten til å komme med en uttalelse slik forvaltningsrevisjonen legger opp til. Innledningsvis vil vi få takke for en god prosess.

Kort om oss

Isegran Eiendom er en ansvarlig og kommersiell eiendomsutvikler. I selskapets vedtekter står det at «Selskapet skal bidra til bærekraftig by- og samfunnsutvikling, og drives på forretningsmessig basis». Dette tar vi på alvor og gjenspeiles i vår visjon: *Med hjerte for byen skaper vi verdier*. Vi er unike i Fredrikstad gjennom vårt eierskap og vi er vårt ansvar bevisst.

Vi fokuserer på de fasene der grunnlaget for verdiøkning er størst og hvor risiko er lavest. Selskapet er sertifisert Miljøfyrtårn og har målrettede tiltak på prosjektnivå innenfor økonomi, sosiale tiltak og miljø.

Konsernet eier p.t 21 eiendommer og de er i sin helhet tomter til utvikling. De første årene etter stiftelsen av selskapet ble det lagt ned et betydelig arbeid for å rydde i porteføljen, dvs. få oversikt over alle leie- og festeforhold, andre avtaler tilknyttet eiendommene som ikke har vært kjent, oppklare påståtte rettigheter og avtaler knyttet til eiendommene, samt at det har vært lang prosess å få overført og tinglyst alle eiendommene til selskapet.

Det er stor variasjon i porteføljen i forhold til hvor modne tomtene er for utvikling, samt størrelse og potensiale. Prioriterte eiendommer som selskapet har startet utvikling av er Brønnerødtoppen, Stjernehaugen, Trosvikstranda, Moum Leca, Havneberget og Langøya. Dette er eiendommer hvor vi vurderer potensialet for avkastning er størst på kort sikt. Eiendommer med lang tidshorison, som hadde betydelig verdier ved overføringen til selskapet var f.eks Sleipner, NTP og Kiæråsen. De to førstnevnte har festeavtaler som løper i lang tid, hhv til 2037 og 2067 noe som gjør det krevende å eiendomsutvikle eiendommene på flere tiår. Dette var avtaler Fredrikstad kommune hadde inngått før opprettelsen av selskapet.

Kommentar til punkt 5 Økonomisk utvikling

Punkt 5 tar for seg økonomisk utvikling i Isegran Eiendom og datterselskaper. Vi erfarer at revisjonen har en teoretisk tilnærming til nøkkeltall og at revisjonens vurderinger ikke ser resultatene i sammenheng med selskapets virksomhet og bransje. Det er også slik at innenfor eiendomsutvikling, som er den bransjen Isegran Eiendom med døtre faller inn under, så vil det nødvendigvis være slik at det tar tid fra man starter et prosjekt og inntil inntektene kommer inn til selskapet. Det vil da se ut til at selskapet går «dårligere» fordi man f.eks har utgifter til planarbeid etc, mens den eiendommen man er i reguleringsprosess med gjerne får en verdiøkning etter hvert som reguleringsprosessen skrider frem. Men selve inntektene fra eiendommen kommer først etter at regulering er på plass og man har solgt delprosjekter / tomter etc. Slike forhold fremkommer ikke i en ren regnskapsmessig vurdering av den økonomiske utviklingen i selskapet.

Forvaltningsrevisjonen skriver i sin rapport (pkt 3.2) at revisjonskriteriene er en objektiv målestokk som setter revisor i stand til å gjøre vurderinger på de fleste områder uten å ha formell fagspesifikk kompetanse. Revisjonen har fokusert på rentabilitet og kapitalstrukturanalyse (ref. pkt 5.3.1 og 5.3.2). Om totalrentabilitet skriver revisjonen «*det lave nøkkeltallet tilsier at selskapet ikke klarer å generere nok inntekter sett opp mot eiendelene de besitter og kan tyde på dårlig kapitalutnyttelse*».

Revisjonen har utført en regnskapsmessig nøkkeltallanalyse, fra oppstarten i september 2018 til 2023. En slik analyse reflekterer ikke den reelle verdien i porteføljen. En analyse som hensyntar den markedsmessige utviklingen av eiendomsporteføljen, ville gitt et riktigere bilde av verdiutviklingen. Eiendomsutvikling har ulike faser, innebærer omfattende prosesser og tar tid der myndigheter og marked er ytre faktorer som i begrenset grad kan påvirkes. For å utvikle en eiendom og skape verdier må det nødvendigvis gjøres investeringer og det påløper kostnader til både prosjektutvikling og drift. Det er krevende likviditetsmessig fordi det påløper mye kostnader tidlig til faser som f.eks konseptutvikling, regulering og bygging av infrastruktur og det tar tid før pengene kommer inn. Utviklingskostnader finansieres dels ved realisasjon av mindre eiendommer, dels ved lånefinansiering eksternt. Det er først ved salg og overlevering til kjøper at selskapet får likviditet inn.

I en oppstartsfase for et eiendomsutviklingselskap uten tilstrekkelig løpende faste inntekter, vil selskapene vise negative resultater og fallende likviditetsgrad inntil man er i posisjon til å realisere verdier. Ved oppstarten hadde noen av eiendommene leie- og festeinntekter, men ikke tilstrekkelig til å drifte konsernet. Ved overførselen av eiendommer fra kommunen til selskapet ble det ikke overført noen kontantstrømeiendommer som f.eks bygg med løpende leiekontrakter på markedsmessige vilkår. Med unntak av festetomtene – hvor leietaker kun betaler for å leie tomten, er alle Isegrans tomter ubebygde. Det er inngått enkelte leieavtaler senere og det jobbes med å skaffe inntektskilder som kan drifte selskapet uavhengig av prosjekter. På en del av tomtene selskapet eier er det parkeringsinntekter. Disse inntektene har Fredrikstad kommune betinget seg å beholde inntil eiendommene skal utvikles, og Isegran har således ganske få muligheter til å skaffe seg løpende driftsinntekter på ubebygde tomter. En slik praksis er ikke vanlig i bransjen, men er en premiss fra stifter av selskapet som vi selvsagt har forholdt oss til. Slike eiendommer genererer kun driftskostnader for Isegran frem til de skal utvikles.

Samtidig er det i tidlig fase i tomteutvikling at den største verdiøkningen skjer. Denne verdiøkningen kan man midlertid ikke lese ut av regnskapet. Selskapet har årlig utført en intern vurdering av markedsverdi på eiendommene i konsernet, første gang pr 31.12.2022. Dette ble også gjort pr 31.12.2023. Begge vurderingene ble imidlertid utført med fokus på å konkludere på om bokførte verdier på eiendommene var intakte. Selskapet har nylig igangsatt et arbeid med å verdivurdere konsernets eiendommer etter en modell utviklet av sertifiserte verdivurderere. Det er ønskelig med en modell med objektive kriterier som er bærekraftig over tid og som er enkel å kommunisere til eier og andre interessenter. Denne vil bli benyttet fremover for å vise selskapets verdiutvikling av sine eiendommer. Det er et usikkert eiendomsmarked for tiden og det er krevende å verdsette utviklingsprosjekter i et slikt marked. Selskapet erfarer ved salg at det er utfordrende å realisere merverdier på enkelte av eiendommene i porteføljen. Delvis skyldes det markedsf forhold, men det er også forhold ved eiendommene som ikke har vært belyst eller tatt høyde for ved den taksering av eiendommene som ble gjort i forkant av selskapsdannelsen.

Selskapet jobber kontinuerlig med å optimalisere de verdiene konsernet har og å realisere eiendommer for å være i posisjon til å utbetale utbytte til eier. Selskapet har samtidig et ansvar for å drive forsvarlig og et ansvar ovenfor kunder, leverandører og andre samarbeidspartnere.

Kommentar til anbefaling 1 i punkt 6.4

Revisjonen anbefaler at selskapet bør utarbeide instruks for styret i selskapet.

Som revisjonen skriver i sin rapport så er det ikke noe lovkrav om at det utarbeides styreinstruks i selskapet. Styret har vurdert frem til nå at det ikke har vært ansett nødvendig å utarbeide en egen styreinstruks med bakgrunn i at selskapets styre består av profesjonelle styremedlemmer.

Selskapet vil imidlertid følge revisjonens anbefaling og utarbeide en styreinstruks.

Kommentar til anbefaling 2 i punkt 6.4

Revisjonen anbefaler at selskapet bør vurdere om det er hensiktsmessig at administrerende direktør godkjenner timesatser for selskapets styremedlemmer for arbeid som ikke dekkes av ordinær styregodtgjørelse.

Selskapet vil presisere at styreleder sin timesats er bestemt av eier. Styreleder fakturerer selskapet som styreleder, ikke som advokat. Arbeid utover ordinært styrearbeid faktureres med kr 2.200 pr time. Denne timesatsen er ikke regulert siden stiftelsen av selskapet i 2018.

For øvrige styremedlemmer er adm. direktør gitt myndighet til å vurdere om timesatsene som faktureres er markedsmessige.

Styreleders fakturering var egen sak på eiermøte 07.04.22 og det var enighet om at det bør avklares tydelig hva som er (ikke-fakturerbart) styrearbeid og hva som ikke er det. Styrearbeid og fakturerbart honorar har blitt fulgt opp i eiermøter 29.06.22, 12.10.22 og 19.12.22, og eier har fått overlevert notat om honorering av styremedlemmers arbeid ut over ordinært styrearbeid. I dette notatet står det at styreleder sin timesats er avtalt med eier av selskapet og øvrige styremedlemmer sin timesats skal være markedsmessig og godkjennes av adm. direktør.

Å benytte styremedlemmer sin kompetanse er i en del saker en hensiktsmessig måte for administrasjonen å få tilgang til kunnskap og relevant erfaring fra noen som kjenner selskapet og saken og har nødvendig kompetanse istedenfor å søke ekstern bistand.

Selskapet vil som revisjonen anbefaler vurdere om det er hensiktsmessig at adm. direktør har myndighet til å godkjenne nevnte timesatser. Godkjennelse av timesatser til styremedlemmer er et forhold som selskapet vil vurdere å ta inn i en styreinstruks som revisjonen har anbefalt utarbeides, ref. anbefaling 1 i punkt 6.4.

Kommentar til anbefaling i punkt 7.4

Revisjonen anbefaler at selskapet bør avklare med Fredrikstad kommune om det fremdeles er en eierforventning at eiendomsmassen i Isegran Eiendom AS skal takseres regelmessig. Dersom det skulle vise seg at dette fremdeles er en eierforventning så bør det etter revisjonens syn også avklares om det er eier, eller selskapet selv, som skal stå for kostnadene og gjennomføringen av en slik taksering.

Selskapet støtter revisjonens anbefaling og vil avklare dette med eier.

På vegne av Isegran Eiendom AS og datterselskaper,

Fredrikstad, 1. november 2024



Steinar Frølandshagen
Administrerende direktør, Isegran Eiendom AS