

Eierstrategi for Porsgrunn Utvikling AS, org. nr.: 993 924 105

1. Selskapets formål

Selskapets virksomhet består i å erverve, opparbeide og utvikle eiendommer i bo- og næringsformål og næringsrettet infrastruktur under hensyn til by- og næringsutvikling i kommunen. Selskapet skal i utviklingen av boligprosjekter vurdere behovet for andre eie og boformer som kan møte fremtidige behov i kommunen. Selskapet kan inngå samarbeid med aktører innen eiendomsutvikling og eiendomsdrift, herunder ved å delta i andre selskaper. Selskapet skal drives på forretningsmessig basis med en avkastning som er vanlig i bransjen

2. Selskapets organisasjonsform

Et AS er et aksjeselskap som er regulert av aksjeloven. I et AS begrenses eiernes økonomiske ansvar til den aksjekapitalen som er skutt inn. Et AS er forpliktet til enhver tid å ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Selskapets øverste eierorgan er generalforsamlingen.

3. Mål med eierskapet

Målet med kommunens eierskap er kun forretningsmessig. Selskapet skal levere konkurransemessig avkastning basert på forretningsmessig drift innenfor bærekraftige rammer.

4. Formålet med eierstrategien

Formålet med eierstrategi for Porsgrunn Utvikling AS er å gi klare, langsiktige mål og forventninger overfor selskapet. Eierstrategien gir grunnlag for en aktiv oppfølging av verdien og verdiskapingen som ligger i selskapet. Utarbeidelse av eierstrategien er hjemlet i bystyresak 7/24 – Porsgrunn kommunes eierskapsmelding 2024 – 2028.

4.1. Eiersituasjon

Porsgrunn kommune eier 100% av aksjene i selskapet.

4.2. Deltakere i eierstrategien

Porsgrunn kommune vedtok eierstrategien i bystyresak 69/25.

5. Resultatmål

Selskapets virksomhet skal gi eier avkastning, reflektert ved årlig utbytte og verdiøkning på selskapets aksjer, som er minst like god som alternative plasseringer med tilsvarende risiko. Eiers langsiktige krav til total kapitalavkastning må gjenspeile selskapets struktur og eventuelle endringer i denne over tid

Økonomisk resultatmål relateres til to forhold:

- Direkte avkastning i form av utbytte
- Indirekte avkastning reflektert ved de underliggende aktivas verdistigning

Avkastningsmål:

Selskapet rapporterer årlig på utvikling i verdijustert egenkapital sammenlignet med bokført egenkapital.

Utbytte

Det skal etterstrebes en utbyttepolitikk som er stabil og forutsigbar og som er på et nivå som gir selskapet mulighet til å reinvestere i realisering av nye byggeprosjekter. Beslutning om utdeling av utbytte treffes av generalforsamlingen etter at styret har lagt frem forslag om utdeling eller annen anvendelse av overskudd.

Måleparametere - virksomhet

- 1) Måleparametere bolig
 - a) Antall boliger ferdig regulert i perioden
 - b) Antall boliger igangsatt i perioden
 - c) Antall boliger ferdigstilt i perioden
- 2) Måleparametere fritidsbolig
 - a) Antall fritidsboliger ferdig regulert i perioden
 - b) Antall fritidsboliger igangsatt i perioden
 - c) Antall fritidsboliger ferdigstilt i perioden
- 3) Måleparametere næring:
 - a) Antall kvm næringsareal ferdig regulert i perioden
 - b) Antall kvm næringsareal igangsatt i perioden
 - c) Antall kvm næringsareal ferdigstilt i perioden

6. Samfunnsansvar

Offentlig eide selskaper har et spesielt ansvar for å operere på en måte som også tar hensyn til sosiale og miljømessige aspekter. Derfor har eierne forventninger til at selskapet tar samfunnsansvar innen bærekraftige anskaffelser, herunder Skiensmodellen og menneskerettigheter, universell utforming, FNs bærekraftsmål, klimaregnskap, samt hensyntar naturrisiko, mangfold og økosystemer i sin virksomhet

Det forventes at selskapet selv utarbeider egne retningslinjer tilpasset sin virksomhet og sitt samfunnsansvar knyttet til:

Oppfølging av boligstrategi 2024 – 2036 «Et godt sted å bo for alle»

Boligstrategien er vedtatt av Porsgrunn bystyre i sak 78/24. Eier forventer at selskapets virksomhet underbygger eiers boligstrategi. Særlig har eier forventninger til at selskapet følger opp strategiene «Utvikle sosiale og trygge nabolag», «Hele kommunen skal tas i bruk» og «Tilby utviklerne gode rammer», samt de tiltak som følger av disse strategiene.

FNs bærekraftsmål

Eier forventer at følgende mål omtales:

- Likestilling (5.1 og 5.5)
- Lik lønn for likt arbeid (8.5)
- Arbeiderrettigheter, arbeidsmiljø, arbeidsintegrering (8.8)
- Likeverd (10.2)
- Miljø (12.4, 12.5, 12.6 og 12.7)
- Antikorrupsjon, medvirkning (16.5, 16.6 og 16.7)

Klimaregnskap

Eier forventer at:

- Selskapet identifiserer og håndterer risiko og muligheter knyttet til klima og integrerer dette i selskapets strategier.
- Selskapet setter mål og iverksetter tiltak for reduksjon i klimagassutslipp på kort og lang sikt, og rapporterer om måloppnåelse. Målene er vitenskapsbaserte der dette er tilgjengelig.
- Selskapet rapporterer på direkte og indirekte klimagassutslipp og klimarisiko, og benytter anerkjente standarder for rapportering på klimagassutslipp og klimarisiko.

Naturrisiko, naturmangfold og økosystemer

Eier forventer at:

- Selskapet identifiserer og håndterer risiko og muligheter knyttet til natur og integrerer dette i selskapets strategier.
- Selskapet setter mål og iverksetter tiltak for å redusere egen negativ påvirkning og øke positiv påvirkning på naturmangfold og økosystemer, og rapporterer om måloppnåelse.
- Selskapet benytter anerkjente standarder for rapportering av naturrisiko og påvirkning på naturmangfold og økosystemer.

Etiske retningslinjer

Eier forventer at selskapet har utarbeidet sine egne etiske retningslinjer.

Meroffentlighet

Eier forventer at selskapet praktiserer prinsippet om meroffentlighet så langt det er forenlig med selskapets virksomhet. Med meroffentlighet menes at selskapet skal vurdere å gi innsyn i dokumenter som i utgangspunktet faller inn under unntaksreglene i offentlighetsloven. Taushetsbelagte opplysninger er unntatt offentlighet.

7. Selskapets ledelse - Valg av styrerepresentanter og styrets sammensetning

Styret velges slik det fremgår av vedtektene.

Styret skal være kjennetegnet av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra selskapets egenart og formål.

Styret skal som kollegium ha erfaring og kompetanse innenfor følgende områder:

1. Kunnskap om selskapets virksomhet, herunder formål, forretningsområder, lovgiving/forskrifter, strategi, avtaler mv.
2. Bransjekunnskap, herunder kunnskap om trender og utviklingstrekk innenfor bransjen samt kunnskap om konkurrerende virksomheter.
3. Spesialkompetanse og erfaring innenfor områder som jus, økonomi/finans/regnskap, risikostyring, markedsføring, HMS, tekniske fag mv.
4. Ledelseserfaring og kompetanse knyttet til organisasjonsmessige endringsprosesser.
5. Kompetanse og erfaring knyttet til offentlig forvaltning.
6. Kompetanse og erfaring knyttet til styrearbeid.

Det skal være minimum 40% kjønnsbalanse i styret.

8. Eiers forventninger til styrets arbeid

Styret skal føre kontroll og formulere strategier, fatte vedtak og legitimere og representere virksomheten utad, samt tegne selskapet.

Styret har ansvar for forvaltning av selskapet i tråd med selskapsavtalen og eiers interesser uttrykt gjennom vedtak i generalforsamlingen.

Styret er ansvarlig for å organisere virksomheten, ansette daglig leder og føre tilsyn med daglig ledelse og selskapets virksomhet. Styret har ansvar for å følge opp eiers forventninger til selskapet, som er gitt ved denne eierstrategien og øvrige vedtak i generalforsamlingen.

Styret skal ivareta den strategiske ledelsen av selskapet innenfor de rammer som er gitt av eier gjennom vedtektene. Styret skal være en viktig diskusjonspartner og støttespiller til ledelsen i større saker.

Styret skal:

- Fastsette styreinstruks og instruks for daglig leder med særlig vekt på en klar ansvars- og oppgavefordeling mellom styre og daglig eier.
- Foreta en egevaluering hvert år.
- Vurdere behovet for ekstern styreopplæring. Nye styremedlemmer skal gis opplæring i ansvar, oppgaver og rollefordeling. Styreopplæringen skal være tilpasset eiernes kommunale verdigrunnlag.
- Gjennomføre egne styreseminarer om roller, ansvar og oppgaver.
- Fastsette en årlig plan, herunder møteplan, for sitt arbeid med vekt på mål, strategi og gjennomføring.
- Gi en samlet redegjørelse for selskapets styring og ledelse i en årsrapport, samt årlig rapportering til eier innen 1. juli hvert år vedrørende oppfølging av den selskapsvise eierstrategien.

Dersom det kreves en eierbeslutning i bystyret før generalforsamlingen, skal styret sørge for å oversende generalforsamlingsdokumenter til eierne minst seks uker før siste bystyremøte før den generalforsamlingen som skal behandle generalforsamlingsdokumentene.

9. Dialog med eier

Generalforsamlingen

I henhold til aksjeloven er det gjennom generalforsamlingen at eierne utøver den øverste myndighet i selskapet. Derved er det gjennom generalforsamlingen at eierne gir sine føringer og beslutninger overfor selskapet. Dette sikrer dokumenterbare i eierbeslutninger.

Eiermøte

I tillegg til formelle generalforsamlinger, kan det gjennomføres løpende eiermøter mellom selskapene og eier. Innspill fra eier ved eiermøter vil imidlertid være å betrakte som anbefalinger til selskapets styre og administrasjon, og ikke som eierbeslutninger, som må vedtas på generalforsamlinger.

Eiermøter kan foregå med bystyre, formannskap, ordfører eller en gruppe bestående av ordfører, varaordfører og opposisjonsleder. Rådmannen kan alltid delta på eiermøter. På forespørsel fra eierne plikter styrets leder og/eller daglig leder å presentere selskapet i eiermøte.

Likebehandling

Eierne forventer at selskapet behandler alle eiere likt. Det motsatte av likebehandling er forskjellsbehandling. Forskjellsbehandling kan være at deler av eierne, agerer med bakgrunn i kunnskap om selskapet som ikke er kjent for andre eiere. I tillegg kan forskjellsbehandling være at eierne utøver eiermakt gjennom andre kanaler enn representantskapet. En del av styrets ansvar er å påse åpenhet og likebehandling mot alle eiere.

I tillegg er det ønskelig å samordne eierens interesser, holdninger til retning og utvikling av selskapet. Disse interessene samordnes i foreliggende eierstrategi. Dette motvirker ulike styringssignaler overfor selskapet.

10. Rapportering til eier

Basert på siste regnskapsår skal selskapet, innen den 01.07 hvert år, sende en skriftlig kortfattet rapport til eier som minst omhandler:

- Selskapets virksomhet
- Selskapets oppfyllelse av eierstrategien, herunder oppfyllelse av:
 - 5. Resultatmål
 - 6. Samfunnsansvar
- Oversikt over godtgjøring til selskapets ledelse
 - Styrets godtgjøring
 - Daglig leders lønn
- Kjønnssfordeling i styret og i selskapets ledelse

11. Evaluering

Eierstrategien bør evalueres en gang i løpet av kommunevalgperioden. Den ble sist revidert: 15.05.25.

Vedlegg:

1. Bystyresak 78/24 Boligstrategi for Porsgrunn kommune 2024 -2036, saksfremlegg og vedtak
2. «Et godt sted å bo for alle» - Boligstrategi 2024 - 2036