

Halden Ishall Eiendom AS  
Blokkveien 39  
1785 Halden

ATT: Styret

Halden, 20. februar 2009  
JL\265rr01.doc  
Revisjonsrapport nr. 1

## **REVISJONSRAPPORT NR. 1 – ÅRSOPPGJØRET 2008**

Vi har nå gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2008 for Halden Ishall Eiendom AS. Vår oppgave er primært å uttale oss om årsregnskapet, opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av årsresultatet. I tillegg er det ekstern revisors oppgave innenfor god revisjonsskikk å gjennomgå selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer.

Ifølge Aksjelovens § 6-12 hører forvaltningen av selskapet under styret. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

### **Kostnader**

#### **Observasjon:**

Vi har gjennomgått et utvalg kostnadskonti med henblikk på periodisering, fradragsrett, eventuell lønnsinnberetningsplikt, avgiftsbehandling og aktiveringsplikt.

#### **Anbefaling:**

Intet å anføre.

### **Bank og lån**

#### **Observasjon:**

Selskapets avstemminger på området er gjennomgått og anses tilfredsstillende.

#### **Anbefaling:**

Intet å anføre.

### **Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer**

#### Observasjon:

I Kundereskontroen foreligger det en fordring på IK Comet Halden med NOK 25.000,-. Vi reiser spørsmål ved verdien av denne fordringen.

Selskapet har i tillegg lånt ut NOK 250.000,- til Halden Ishall AS den 15.05.2008. Beløpet er ikke tilbakebetalt. Lånt er styrebehandlet men det foreligger ikke en låneavtale mellom selskapene. Halden Ishall AS, som er datterselskap av Halden Ishall Eiendom AS, er i en vanskelig økonomisk situasjon. Vi reiser spørsmål ved verdien av denne fordringen. Det kan i tillegg synes som at beløpet er tatt ut av byggelånet som har blitt gitt til selskapet for oppføringen av tilbygget til ishallen.

Slik vi oppfatter det mener selskapet at de har tatt byggeutgifter vedrørende følgende forhold som skal dekkes av Halden Kommune. I henhold til Engebretsen vedrører dette brannkummer som gjelder Gimle Skole. Pr. 31.12.2008 hadde selskapet betalt en faktura på NOK 349.000,- eksklusive merverdiavgift som er aktivert på bygget.

#### Anbefaling:

Vi tør be om å få en tilbakemelding fra selskapet hva angår verdsettelse av fordringspostene. Vi tør be om en tilbakemelding fra selskapet om byggelånet kan anvendes til utlån. Under forutsetning av at brannkummene skal dekkes av Halden Kommunen bør aktiveringen på bygget korrigeres tilsvarende og det bør oppføres en fordring mot Halden Kommune med tilsvarende beløp. Vi viser for øvrig til kommentarer under vedrørende byggeprosjektet hva angår dette forhold.

### **Fradragsrett for inngående merverdiavgift ved oppføring av bygg**

Selskapet er frivillig registrert i merverdiavgifts manntallet etter merverdiavgiftslovens forskrift 117. Selskapet har den 23. Mars 2007 mottatt et brev fra Advokat Jan Kolbjørnsen vedrørende fradragsrett for oppføringen av bygget. Dette brev henviser i hovedsak til at hallen og garderobeanlegg ansees som felles areal og at det foreligger fradragsrett for inngående merverdiavgift for stort sett hele arealet under den forutsetning av at selskapet fakturerer alle leietakere med merverdiavgift. I styremøte 24.10.2007 har styret tatt stilling til behandlingen av fradragsrett ved oppføring av bygg sett i lys av brevet fra advokat Jan Kolbjørnsen. Styret besluttet den gang at det var fradragsrett for inngående merverdiavgift, sett bort fra arbeid med isen på Curling Banen, da denne ikke innholdt reklame. Det er vanskelig for oss å se i ettertid hva som direkte gjelder styrets beslutning hva angår isen på curlingbanen, da leverandørene ikke har spesifisert dette direkte. Det eneste vi konkret har oversikt over er isolasjonen og PE rør under isen. Her er det ikke beregnet fradrag for inngående merverdiavgift. Vi velger å legge selskapets vurdering til grunn.

Høyesterett har behandlet et lignende tilfelle i ettertid, jfr. Strømmen 1 bowling. Høyesterett har lagt en annen fordeling til grunn enn det som tidligere har vært praksis. Etter samtale med Advokat Jan Kolbjørnsen uttaler han at det etter nyere rettspraksis foreligger mer risiko ift. denne fradragsrett. Det er ikke sikkert at skattedirektoratets tidligere uttalelser i relasjon til fradragsrett for inngående merverdiavgift i fellesareal står seg etter denne dommen.

Vi velger likevel å legge selskapets vurdering til grunn, da skattetaten ikke har kommet med noen ny uttalelse etter denne dommen i henhold til Jan Kolbjørnsen.

## **Byggeprosjekt**

### **Inngående fakturaer**

#### **Observasjon:**

Vi har kontrollert alle inngående fakturaer som er aktivert på konto 1120 Halden Ishall. Fakturaene vedrører virksomheten, men det foreligger store a konto fakturaer. Når det gjelder ISS har vi mottatt intern regnskapsdokumentasjon hva angår prosjektet. Dette fordi Engebretsen styrer prosjektet for selskapet, samtidig som han er ansatt i ISS. ISS er hoved entreprenør for utbyggingen av Ishallen. Vi har gjennomført stikkprøver hva angår fakturaer og arbeid gått gjennom ISS.

Alle fakturaene til Lundi AS er aktivert på konto 1120 Halden Ishall. Vi har forespurt Roar Lund om ikke disse utgiftene burde vært kostnadsført. Roar Lund mener at dette vedrører utgifter til prosjektoppfølgning av bygget, siden det ikke foreligger annen aktivitet. Regnskapsføring gjelder for alle selskap og er i hovedsak en administrativ kostnad. Etter vår oppfatning burde fakturaene vært fordelt mellom bygge administrasjon og ordinære administrative kostnader. De administrative kostnadene ansees likevel uvesentlig i dette tilfelle og vi velger å legge selskapets vurdering til grunn.

#### **Anbefaling:**

Ingen spesielle.

## **Byggeregnskap 31.12.2008 og frem til i dag**

Selskapet har pr. 31.12.2008 aktivert NOK 18.360.492,- på konto 1120 Halden Ishall. Inklusive i dette beløpet ligger renter og andre omkostninger med NOK 1.022.792,-. I tillegg ligger utgiftene vedrørende brannkummer med NOK 349.000,-, som selskapet mener vedrører Halden Kommune og ikke Ishallen. Jfr. kundefordringer og andre kortsiktige fordringer over.

Vi har også mottatt prosjektrekskap for Halden Ishall AS utarbeidet av ISS ved Thor-Ivar Engebretsen pr. i dag. Prosjektrekskapet tar i hovedsak for seg alle fakturaer vedrørende byggeprosjektet sett bort fra de som er trukket i fra under. Dette viser følgende utvikling.

| Avstemming regnskap mot prosjektrekskap        | Bokført verdi     | Ink. Mva          |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bokført pr. 31.12.08                           | 18 360 491        | 18 360 491        | mva mottatt       |
| Fakturaer i 2009                               |                   |                   |                   |
| Faktura fra ISS pr. 2009                       | 6 100 000         | 7 625 000         |                   |
| Avsettes for faktura fra ISS vedr. rest kummer | 146 000           | 182 500           |                   |
| Renter fra 31.12.2008-19.02.2009               | 152 437           | 152 437           |                   |
| <b>Sum totalt</b>                              | <b>24 758 928</b> | <b>26 320 428</b> | <b>-1 561 500</b> |
| Uttrekk viderefakturering til Halden Kommune   |                   |                   |                   |
| Brannkummer pr. 31.12.2008- Leif Grimsrud      | -349 000          | -436 250          | Mva mottatt       |
| Brannkummer pr. 20.02.2009- avsetning ISS      | -146 000          | -182 500          |                   |
| <b>Sum forventet totalutgift byggeprosjekt</b> | <b>24 263 928</b> | <b>25 701 678</b> | <b>-1 437 750</b> |

#### Avstemming mot prosjektrekskap eksklusive brannkummer

|                                                                  |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Sum forventet totalutgift byggeprosjekt                          | 24 263 928        |
| Fradrag for renter ikke medtatt i prosjektrekskap pr. 31.12.2008 | -1 022 792        |
| Fradrag for renter ikke medtatt i prosjektrekskap i 2009         | -152 437          |
| Fradrag for prosjektoppfølgning Lundi AS                         | -92 323           |
| Frarag for morarenter                                            | -21 788           |
| <b>Sum regnskap mot prosjektrekskap</b>                          | <b>22 974 588</b> |
| <b>Beregnet i prosjektrekskap</b>                                | <b>22 976 962</b> |
| <b>Differanse</b>                                                | <b>-2 374</b>     |

Under forutsetning av at Halden Kommune tar utgifter ved brannkummene er estimert byggekostnad inklusive byggelånsrenter frem til 19.02.2009 beregnet til NOK 24.263.928 eksklusive merverdiavgift. I tillegg kommer byggelånsrenter frem til endelig ferdigstilling. Etter samtale med Thor-Ivar Engebretsen på vegne av ISS utaler han at eventuelle ytterligere utgifter i forbindelse med byggeprosjektet skal dekkes av ISS. I prosjektrekskapet er det avsatt ytterligere NOK 530.000,- eksklusive merverdiavgift som vedrører ferdigstilling av garderober, sprinkelanlegg og inngangsparti. Utvendig restarbeid skal allerede være dekket inn mot underleverandørene, og som uttalt av Thor-Ivar Engebretsen skal eventuelle merutgifter dekkes av ISS.

**Likviditet**

Lånebehovet ved ferdigstilling anslås, med de forutsetninger nevnt over, til å være et sted mellom NOK 24,5 millioner til NOK 25 millioner. På kort sikt ligger lånebehovet noe høyere, da det ikke er tatt hensyn til inngående merverdiavgift i dette lånet.

Selskapet har et ikke helt ubetydelig likviditetsbehov i de kommende årene. Jeg har mottatt en beregning fra Handelsbanken. Under har vi bare tatt med et utdrag av de første 6 årene.

| År   | Renter og avdrag, lån<br>25 mill, rente 5,25% |
|------|-----------------------------------------------|
| 2009 | -1 306 000                                    |
| 2010 | -1 313 000                                    |
| 2011 | -1 313 000                                    |
| 2012 | -1 313 000                                    |
| 2013 | -1 313 000                                    |
| 2014 | -2 939 000                                    |
| 2015 | -2 851 000                                    |

Serielånet er satt opp med NOK 25 mill og løper frem til år 2028. I beregningen er det avdragsfritt frem til 01.01.2014.

Vi har også mottatt et budsjett samlet for Halden Ishall AS og Halden Ishall Eiendom AS. Her er det beregnet et totalt kostnadsbilde sett bort fra renter og avdrag på lån med NOK 1.930.000,-.

**Anbefaling**

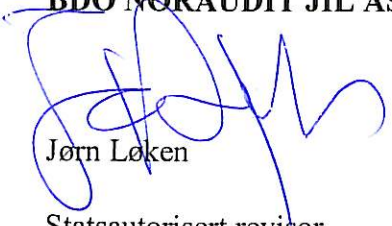
Det bør utarbeides et gjennomarbeidet budsjett pr. selskap for å se om selskapet har evne til å bære de fremtidige likviditetsutfordringene.

**Avslutning**

Selskapet har behov for å få økt byggelånsrammen sin betydelig ut fra dagens godkjente NOK 19,8 millioner. Uten en tilfredstillende økning er selskapet illikvid. Selskapet må utarbeide et gjennomarbeidet budsjett for å se hvilke likviditetsbehov det har i de kommende årene til å dekke løpende forpliktelser. Avslutningsvis vil vi påpeke at grunnboken på eiendommen er tinglyst på Halden Kommune.

Med hilsen

**BDO NORAUDIT JIL AS**



Jørn Løken

Statsautorisert revisor  
Siv. øk.



Ole Anders Gjestebø

Revisormedarbeider