Arkivsak-dok. 38 – 16 

Saksbehandler: Bengt Eriksen, Deloitte

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 26.04.2016

**Regnskapsmessig rapportering i hht regnskapsloven (RL), Sandnes Eiendomsselskap KF 2015**

**Bakgrunn for saken:**

Sandnes Eiendomsselskap KF avlegger sitt offisielle årsregnskap iht bestemmelsene i kommuneloven. Selskapet skal i tillegg gjennomføre en regnskapsmessig rapportering iht regnskapsloven.

**Saksopplysninger:**

Rapporteringen iht Regnskapsloven foretas ved å omarbeide og tilpasse allerede avlagt regnskapsrapportering basert på kommuneloven. Denne omarbeidingen er per i dag begrenset til oppstillingsplan og et begrenset antall endringer, men bør på sikt gjøres mer omfattende.

Årsregnskapet for 2015 er det andre årsregnskapet som er omarbeidet i form av tilleggsregnskap iht Regnskapsloven. Selskapet har i 2015 implementert husleiemodellen som medfører at det er innført intern husleie mellom Sandnes Eiendomsselskap KF og de enkelte virksomhetene i kommunen.

Formålet med å etablere eget eiendomsselskap og å implementere husleiemodellen er å legge til rette for en bærekraftig langsiktig eiendomsforvaltning. Formålet med regnskapsmessig rapportering iht RL er å gi styret bedre strukturert informasjon vedrørende selskapets virksomhet og forvaltning.

Eksempler på sentrale regnskapsstørrelsene i tilleggsregnskapet er regnskapsmessig overskudd, utviklingen i bokført egenkapital og størrelsen på vedlikeholdskostnadene per m2 for de ulike typer eiendom.

Regnskapsmessig egenkapital blir normalt brukt som et nøkkeltall for selskapers soliditet og kredittverdighet. Dette er ikke et relevant hensyn for et kommunalt foretak som juridisk er en del av Sandnes Kommune. Regnskapsmessig egenkapital er allikevel en viktig regnskapsstørrelse for styret.

Det er viktig å være oppmerksom på at regnskapets verdi som informasjonskilde øker når det foreligger regnskaper utarbeidet etter samme hovedprinsipper over flere år og at kvaliteten av regnskapet og underliggende regnskapsprosesser øker når regnskapet brukes aktivt.

**Vurderinger:**

Hovedtrekkene i selskapets rapportering iht Regnskapsloven.

Selskapets regnskapsrapportering iht RL innebærer at det skal foretas en regnskapsrapportering iht oppstillingsplanen i regnskapsloven (RL).

Tilleggsregnskapet består av:

 - Resultatregnskap

 - Balanse

 - Noter

 - Kontantstrømoppstilling

 - Årsberetning[[1]](#footnote-1)

Beskrivelse av de viktigste forskjellene mellom regnskap iht KL og RL

Den mest grunnleggende forskjellen mellom regnskap iht KL og RL er at ved omarbeidingen til regnskap iht RL elimineres todelingen av regnskapet i et investeringsregnskap og et driftsregnskap. Investeringene blir balanseført direkte. Forskjellen mellom regnskapsmessig verdi av eiendelene og gjeld/forpliktelser blir etter RL presentert som egenkapital og erstatter postene kapitalkonto og fond i regnskap iht KL.

Eiendelene som blir balanseført skal representere verdier i økonomisk forstand[[2]](#footnote-2). Nye investeringer kan derfor balanseføres iht RL med det beløpet som inngår i grunnlaget for beregning av husleieinntekt. Mottatte tilskudd (44,2 MNOK) og MVA refusjon (som ikke inngår i husleiegrunnlaget) er derfor ført til fradrag i brutto investeringsbeløp. Dette medfører at selskapets egenkapital iht RL blir negativ med 8,5 MNOK (underbalanse), mens egenkapitalen iht KL er ca 150 MNOK (positiv) ved årsslutt 2015.

Egenkapitalen i regnskapet for 2014 er korrigert iht overstående prinsipper (nettoføring av mva refusjon) med den følge at inngående underbalanse har økt.

Forenklinger

Tilleggsregnskapet er basert på en rekke forenklinger i forhold til et ordinært regnskap iht RL. Dette er en nødvendig tilnærming når regnskapet (RL) skal være basert på en håndterlig omarbeidelse av regnskap iht KL.

Regnskapet (RL) er basert på den samme avskrivningsplanen som KL. Det foretas planmessige avskrivninger basert på bygningens kostpris, uavhengig av avdragsprofil/nedbetaling av lån.

Pensjonskostnader behandles som regnskap iht KL, selv om pensjonskostnad og forpliktelse iht RL ville blitt aktuarberegnet og regnskapsført basert på andre forutsetninger iht RL regnskap.

Selskapets resultatregnskap for 2015:

Husleieinntektene skal reflektere knappheten på kapital overfor brukerne og bidra til at det blir tatt bedre beslutninger. Husleienivået for eldre bygningsmasse er i eksisterende husleiemodell satt for lavt, men leienivået for bygningsmasse ferdigstilt etter 1.1.2015 er satt til et nivå som bedre reflekterer knappheten på kapital og behovet for planmessig vedlikehold. Målsetningen med husleiemodellen er at både kommunens eiendomsvirksomhet og brukerne skal forholde seg til et langsiktig leienivå som gjør det mulig å drive eiendomsvirksomheten med lavere livssykluskostnader. Dette kan bare oppnås dersom eiendomsmassen genererer tilstrekkelig kapital til å foreta planmessig vedlikehold og fornyelse.

I 2015 regnskapet inngår det leieinntekter med 228 MNOK, noe som reflekterer at husleiemodellen ble innført med virkning fra 1.1.2015. Inntektene iht RL omfatter husleieinntekter, salg av varer og tjenester og tilskudd (133 MNOK) til dekning av ytelser/kostnader som ikke inngår i husleiemodellen.

I resultatregnskapet for 2015 er det bokført en gevinst ved avgang driftsmidler. Vederlaget er regnskapsmessig tilfalt selskapet og har resultert 7,7 MNOK i forbedret egenkapital.

Selskapets regnskap viser et overskudd på 17,5 MNOK og driftsoverskudd før renter på 108 MNOK. Brutto driftsresultat iht driftsregnskapet (KL) er på 99,5. Differansen mellom driftsinntekter og resultat iht KL og RL består av følgende poster:



Selskapets egenkapital

Størrelsen på selskapets egenkapital er viktig også i et kommunalt foretak, selv om hensynet til kredittverdighet ikke er relevant. Det grunnleggende forholdet er at dersom selskapet øker sine netto investeringer i eiendeler som inngår i grunnlaget for husleieberegning vil dette medføre økt fremtidig inntekt uten tilsvarende økning av rentekostnadene. Egenkapitalstørrelsen er derfor av sentral betydning i forhold til virksomhetens formål.

Endringer i selskapets egenkapital

Mottatt overføring av 33,9 MNOK fra Sandnes kommune er en korreksjon vedrørende negativ egenkapital forårsaket av asymmetri mellom tidspunkt for implementering av husleiemodellen og selskapets ansvar for renter / avskrivning. I forhold til regnskapet iht RL er dette et egenkapitalinnskudd sammenlignbart med aksjekapitalinnskudd.

Selskapet har ved årets utgang negativ egenkapital iht RL. Selskapets reelle egenkapital er positiv i den forstand at den underliggende verdien av eiendomsmassen er langt høyere enn bokført verdi. Det er allikevel slik at husleieinntektene baseres på bokført verdi av eiendomsmassen, slik at lav egenkapital er negativt.

Noter

Det er utarbeidet de noter som vi har ansett det som relevant å inkludere. Styret bør vurdere om det eksisterende noteverket tilfredsstiller styrets informasjonsbehov.

Note 2 – spesifikasjon av vedlikeholdskostnader

Det er her gitt en spesifikasjon av de vedlikeholdskostnadene som er utredet av selskapet fordelt på ulike typer bygg. Denne oppstillingen skal gi informasjon om hvorvidt vedlikeholdsetterslepet øker eller reduseres. Første trinn i denne vurderingen er å sammenholde nedlagte vedlikeholdskostnader med normtall (Holthe analyse, Basale, Kostra etc) og egne erfaringstall. I et større perspektiv vil vedlikeholdskostnadene per m2 være en forklaringsvariabel ved analyse av kommunens langsiktige eiendomskostnader på makronivå (eiendomskostnader per innbygger etc)

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen gir en oversikt over innbetalinger og utbetalinger og skal forklare likviditetsendringer. Oppstillingen vil gi en god oversikt over utviklingen i investeringer og finansiering og vil over tid representere verdifull informasjon.

Kontantstrømoppstillingen viser at det ble frigjort 106 MNOK over driften. Dette beløpet omfatter også vederlag ved salg av eiendeler.

Selskapet har investert 1 119 MNOK i løpet av 2015, hvorav 949 MNOK er finansiert med lån fra Sandnes kommune. Dette betyr at en del av investeringene er fortatt uten økning av rentebærende gjeld. Selskapet har dekket rest kapitalbehov ved tilskudd (Regnskap KL – inntekter i investeringsregnskap) bokført som økt egenkapital i regnskap (RL).

Selskapet har økt sin likviditetsbeholdning med ca 15,2 MNOK i løpet av 2015.

**Forslag til vedtak:**

* Saken tas til orientering
* Saken oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.04.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

* Sandnes Eiendom KF RL 2015
1. Regnskapsrapporteringen iht RL skal i utgangspunktet også inneholde en årsberetning. Så lenge det foreligger en omfattende årsberetning iht KL er foreslås det at årsberetningen erstattes av årsberetningen iht KL med tillegg av denne saksutredningen. [↑](#footnote-ref-1)
2. En eiendel er en ressurs som er kontrollert av virksomheten, og som er et resultat av en tidligere hendelse og som forventes å gi virksomheten framtidige økonomiske fordeler. [↑](#footnote-ref-2)