

Arkivsak-dok. 138 - 17

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 08.11.2017

Sandnes Eiendomsselskap KF

Økonomisk rapportering pr. september 2017

Bakgrunn for saken:

Økonomisk status pr. september 2017 for selskapet

Saksopplysninger:

Post		Årsbudsjett	Budsjett per 30.09.17	Regnskap per 30.09.17	Avvik per 30.09.17	Prognose årsslutt	Avvik mellom prognose og årsbudsjett
1	Internhusleie eide bygg	-291 154 000	-290 988 000	-286 593 618	-4 394 382	-289 043 618	2 110 382
2	Husleieinntekt eide bygg med eksterne leietakere	-23 460 000	-17 595 000	-28 681 593	11 086 593	-26 600 000	-3 140 000
3	Kapitalkostnader eide bygg	233 630 000	223 489 503	214 431 663	9 057 840	228 200 117	-5 429 883
4	Husleie eksternt leide bygg	-54 910 000	-54 910 000	-50 346 612	-4 563 388	-51 163 612	3 746 388
5	Husleiekostnad eksternt innleide bygg	54 910 000	40 732 500	44 200 143	-3 467 643	51 163 612	-3 746 388
6	Netto driftsinntekter fra husleie	-80 984 000	-99 270 997	-106 990 017	9 369 020	-87 443 501	-6 459 501
7	Innsparingskrav	5 280 000	3 520 000	-	3 520 000	5 280 000	
8	Forvaltningskostnader	31 583 450	24 032 732	19 469 272	4 563 460	31 583 450	
9	Driftskostnader	36 921 549	27 691 163	26 146 039	1 545 124	36 921 549	
10	Vedlikeholdskostnader	7 199 001	3 921 750	3 346 264	575 486	7 199 001	
11	Sum drift finansiert av husleie	80 984 000	59 165 645	48 961 575	10 204 070	80 984 000	-
12	Sum husleie (6+11)	-	-40 105 352	-58 028 442	19 573 090	-6 459 501	-6 459 501
13	Energikostnader	29 138 000	14 263 500	16 599 978	-2 336 478	33 000 000	3 862 000
14	Tilskudd energikostnader	-29 138 000	-13 000 000	-13 000 000	-	-29 138 000	-
15	Renholdskostnader	59 633 000	44 724 750	44 310 658	414 092	58 576 296	-1 056 704
16	Tilskudd renholdskostnader	-59 633 000	-44 724 750	-39 755 333	-4 969 417	-59 633 000	-
17	Brukerstyrte driftsoperatørtjenester + vaktbil	3 650 000	2 900 000	2 900 000	-	3 650 000	-
18	Tilskudd driftsoperatørtjenester og vaktordning bil	-3 650 000	-2 900 000	-2 650 000	-250 000	-3 650 000	-

Oppsummering:

Gitt dagens utvikling er års prognosen for foretaket ved utgangen av september estimert til et totalt mindre forbruk på MNOK 6,5. Årsaken er høyere inntekt fra husleie eksterne leietakere og lavere kapitalkostnader enn budsjettet. I tillegg har flere av de kostnadsrelaterte budsjettpostene lav belastning, samtidig som det er noe feilbudsjettering. Det er planlagt bestilt arbeider som skal igangsettes i høst for å dekke opp for lav kostnadsbelastning. Mindre forbruket som er en følge av høyere inntekt enn forventet, ønskes avsatt til fond. Erfaringsmessig er det generelt høy kostnadsbelastning ved årets slutt, dette er *ikke* hensyntatt i prognosen.

Inntekt fra internhusleie antas å bli ca. MNOK 2,1 lavere enn budsjett, årsaken til dette er forsinkelser i byggeprosjekter. Av denne summen utgjør FDV elementet kr 480.000, og representerer det reelle inntektstapet for SEKF. Husleieinntekt fra eide bygg med eksterne leietakere estimeres til å bli ca. MNOK 3,1 høyere enn budsjett, og kapitalkostnader estimeres til å bli ca. MNOK 5,4 lavere enn budsjett (redusert som følge av lavere internhusleie og reduksjon av renter og avdrag den nye brannstasjonen).

Totale kostnader påløpt til og med august som skal dekkes av internhusleie er MNOK 49. I tillegg er det påløpt kostnader til energi, renhold og driftsoperatørtjenester. Disse finansieres gjennom tilskudd.

Netto driftsinntekter fra husleie

Referanse til tabell	
1	Totalt er det fakturert husleieinntekt på MNOK 286,6 for bygg som eies av SEKF. Det antas at inntektsgrunnlaget vil reduseres med MNOK 2,1 mot budsjett. Årsak er forsinkelser i byggprosjekt. Kapitalkostnadene vil som følge av dette også reduseres med ca. MNOK 1.62. Årsak til endring fra tidligere prognose er at en bruker regnskapstall for ferdigstilte bygg i stedet for budsjettall. Reelt inntektstap for SEKF er FDV elementet av inntekten og utgjør ca. 480.000.
2	SEKF har mottatt husleieinntekt på eide bygg som leies til eksterne på MNOK 28.7. Års prognosen er 26,6 MNOK, dette er MNOK 3,15 mer enn budsjettet. Det er mottatt MNOK 3,88 for mye i husleie fra Rogaland Brann og Redning for den nye brannstasjonen. Årsaken er at det husleien ble fakturert med helårsvirkning, mens innflytting var 1 april, 3/12 skal derfor tilbakebetales. Budsjettet for husleie på den nye brannstasjonen var beregnet med utgangspunkt i innflytning 1 april. Samtidig er utestående husleie ca. MNOK 1,8. Årsak til økning i prognose sammenlignet med budsjett på MNOK 3,15 skyldes at husleie for enkelte leietakere er justert noe siden budsjett tidspunkt. Det er mottatt husleie for den gamle brannstasjonen i 5 måneder mer enn antatt i budsjett. Samtidig ble ikke mottatt avregning på MNOK 0,5 for felleskostnader Vagleleiren 2016 periodisert til 2016. Denne inntekten ligger derfor i 2017 regnskapet.
3	Kapitalkostnader er kostnadsført i samsvar med internhusleien. I tillegg var det i budsjettet beregnet renter og avdrag for den nye brannstasjonen med helårsvirkning. Da de ikke flyttet inn før 1 April, må renter og avdrag reduseres med

	totalt MNOK 3,88 sammenlignet med budsjett. Totalt sett skal det betales MNOK 5,4 mindre i renter og avdrag enn det som er budsjettet.
4	Totalt er det mottatt inntekt på MNOK 50,3 for innleide bygg. Inntekt her skal samsvare med utgifter til leie av eksterne bygg. Det ble utført en avregning av leiekostnader i september og estimert inntekt og kostnad for innleide bygg ved årsslutt er MNOK 51,1. Budsjett på MNOK 54 er dermed feil.
5	Husleiekostnader for bygg vi leier er påløpt med MNOK 44,2. Inntekter relatert til disse byggene er hovedsakelig fakturert i april, totalt MNOK 50,3 som nevnt over. Avregning av disse er utført i september. Antatt kostnad ved årsslutt er MNOK 51,1.
6	Netto er det en totalinntekt på MNOK 107 relatert til husleier per. 30.09.17. Netto driftsinntekt husleie vil reduseres utover i året, pga. at kapitalkostnader og husleiekostnader på innleide bygg vil påløpe. Prognose årsslutt er MNOK 87.4. Dvs. at inntektene estimeres til å bli MNOK 6,46 høyere enn budsjett.

Driftskostnader finansiert av husleie

Referanse til tabell	
7	Kostnads føring av innsparingskrav vil utføres ved årsslutt.
8	<p>Det er per 30. september lav belastning på enkelte av budsjettpostene til forvaltningskostnader. Erfaringsmessig vil det komme større utgifter mot årets slutt. Det vil bli igangsatt nye arbeider innen drift og vedlikehold i høst og det vil bli foretatt budsjettjusteringer basert på dette.</p> <p>I summen på MNOK 19,47 ligger kostnader til lønn, arbeidsgiveravgift og pensjon stab på MNOK 1,84. En person er også midlertidig ansatt gjennom NAV for å bidra til implementering av nytt FDV system. Dette er hensyntatt i prognose.</p>
9	Det er per 30. september lav belastning på enkelte av budsjettpostene til drift. Dette skyldes i hovedsak at det i budsjett satt av MNOK 4 til akutte tiltak, gitt dagens utvikling estimeres det med at totalkostnaden her blir MNOK 3, dvs mindreforbruk på MNOK 1. Det er også satt av MNOK 1 for mye til legionella forebygging. Som nevnt i pkt. 8 vil det bli igangsatt prosjekter i høst, med tilhørende budsjettjusteringer.
10	I totalt årsbudsjett for vedlikehold på MNOK 7,2 er det avsatt MNOK 2 til forvaltningsleder som en reserve. På grunn av forsinkelser i byggeprosjekt estimeres det per 30.08.17 med et tap av FDV inntekt på kr 480.000. I tillegg er det bestilt tilstandskartlegging for deler av bygningsmassen, estimert til MNOK 0,5 i 2017. Resterende sum vil bli fordelt til nye arbeider. I tillegg vil 200.000 bli disponert til sak 149-17 Hommersandbakken 11.
11	Prognose ved årsslutt for kostnader til driften estimeres til å være lik budsjett.
12	Netto er det en totalinntekt relatert til drift finansiert av husleie på MNOK 58. Det estimeres med et totalt mindre forbruk på MNOK 6,5. Det legges opp til å styrke selskapets fond med dette under forutsetning at dagens prognose vedvarer. Som kjent er målet å operere med 3% netto driftsresultat.

Energikostnader

Referanse til tabell	
13 og 14	Det er per 30.09.2017 påløpt kostnader på MNOK 16,6 til energi. Tilskudd for energikostnader er inntektsført med MNOK 13. Det er ikke ført tilskudd i september. Årsprognosen for energi er per 30.09.17 antatt til å bli MNOK 33. Dette er et merforbruk på MNOK 3,9. Årsak er omtalt i brev sendt til styret, samt rådmann og økonomidirektør. Det vises her til sak 140 - 17 «Energiutvikling fra 2010-2016, samt regnskap og budsjett 2018-2021».

Renholdskostnader

Referanse til tabell	
15 og 16	Det er noe mindreforbruk for renhold. Basert på fast fakturering vil det bli et mindreforbruk på ca MNOK 1 ved årsslutt. Medtatt da er ikke hovedrengjøring for barnehager, med pris på ca MNOK 0,8. Det er usikkert om det vil bli foretatt hovedrengjøring i 2017, eller om dette blir gjort tidlig i 2018. Års prognosen er dermed usikker.

Brukerstyrte driftsoperatørtjenester + vakt bil

Referanse til tabell	
17 og 18	Tilskudd er ikke ført i september.

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 01.11.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder