

Arkivsak-dok. 155 - 17

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 13.12.2017

Sandnes Eiendomsselskap KF

Økonomisk rapportering pr. oktober 2017

Bakgrunn for saken:

Økonomisk status pr. oktober 2017 for selskapet

Saksopplysninger:

Post		Årsbudsjett	Budsjett per 31.10.17	Regnskap per 31.10.17	Avvik per 31.10.17	Prognose årsslutt	Avvik mellom prognose og årsbudsjett
1	Internhusleie eide bygg	-291 154 000	-291 043 333	-288 234 730	-2 808 603	-289 034 730	2 119 270
2	Husleieinntekt eide bygg med eksterne leietakere	-23 460 000	-23 460 000	-26 421 987	2 961 987	-26 600 000	-3 140 000
3	Kapitalkostnader eide bygg	233 630 000	226 735 873	214 431 663	12 304 210	228 291 117	-5 338 883
4	Husleie eksternt leide bygg	-54 910 000	-54 910 000	-51 164 268	-3 745 732	-51 164 268	3 745 732
5	Husleiekostnad eksternt innleide bygg	54 910 000	45 458 333	50 311 493	-4 853 160	51 164 268	-3 745 732
6	Netto driftsinntekter fra husleie	-80 984 000	-97 219 127	-101 077 829	5 658 702	-87 343 613	-6 359 613
7	Innsparingskrav	5 280 000	3 520 000	-	3 520 000	5 280 000	
8	Forvaltningskostnader	31 583 450	26 549 635	21 496 730	5 052 907	31 583 450	
9	Driftskostnader	36 921 549	30 767 957	29 608 532	1 159 425	36 921 549	
10	Vedlikeholdskostnader	7 199 001	4 357 501	4 036 195	321 306	7 199 001	
11	Sum drift finansiert av husleie	80 984 000	65 195 093	55 141 457	10 053 638	80 984 000	-
12	Sum husleie (6+11)	-	-32 024 034	-45 936 372	15 712 340	-6 359 613	-6 359 613
13	Energikostnader	29 138 000	18 298 000	18 826 094	-528 094	33 000 000	3 862 000
14	Tilskudd energikostnader	-29 138 000	-17 800 000	-17 800 000	-	-29 138 000	-
15	Renholdskostnader	59 633 000	49 694 166	49 282 120	412 046	58 821 026	-811 974
16	Tilskudd renholdskostnader	-59 633 000	-49 694 166	-49 694 168	2	-59 633 000	-
17	Brukerstyrte driftsoperatørtjenester + vaktbil	3 650 000	3 150 000	3 150 000	-	3 650 000	-
18	Tilskudd driftsoperatørtjenester og vaktordning bil	-3 650 000	-3 150 000	-3 150 000	-	-3 650 000	-

Oppsummering:

Gitt dagens utvikling er års prognosen for foretaket ved utgangen av oktober estimert til et totalt mindre forbruk på MNOK 6,35. 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 (reduert som følge av lavere internhusleie og reduksjon av renter og avdrag den nye brannstasjonen).

Totale kostnader påløpt til og med oktober som skal dekkes av internhusleie er MNOK 55. 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 288,2 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. 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 26,4. Års prognosen er 26,6 MNOK, dette er MNOK 3,14 mer enn budsjettet. Årsak til økning i prognose sammenlignet med budsjett på MNOK 3,14 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 5,3 mindre i renter og avdrag enn det som er budsjettet.
4	Totalt er det mottatt inntekt på MNOK 51,2 for innleide bygg, denne inntekten er lik prognose. Inntekt her skal samsvare med utgifter til leie av eksterne bygg. Budsjett på MNOK 54 er dermed feil.

5	Husleiekostnader for bygg vi leier er påløpt med MNOK 50,3. Inntekter relatert til disse byggene er hovedsakelig fakturert i april. Antatt kostnad ved årsslutt er MNOK 51,1.
6	Netto er det en totalinntekt på MNOK 101 relatert til husleier per. 31.10.17. Netto driftsinntekt husleie vil reduseres utover i året, pga. at kapitalkostnader og husleiekostnader på innleide bygg vil påløpe. Prognose årsslutt er MNOK 87,3. Dvs. at inntektene estimeres til å bli MNOK 6,36 høyere enn budsjett.

Driftskostnader finansiert av husleie

Referanse til tabell	
7	Kostnads føring av innsparingskrav vil utføres ved årsslutt.
8	<p>Det er per 31. oktober lav belastning på enkelte av budsjettpostene til forvaltningskostnader. Erfaringsmessig vil det komme større utgifter mot årets slutt. Det vil bli igangsatt arbeider innen drift og vedlikehold i høst og det vil bli foretatt budsjettjusteringer basert på dette.</p> <p>I summen på MNOK 21,5 ligger kostnader til lønn, arbeidsgiveravgift og pensjon stab på MNOK 2,1. 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 31. oktober 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 3,3, dvs mindreforbruk på MNOK 0,7. Det er også satt av MNOK 1 for mye til legionella forebygging. Som nevnt over 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 prosjekter.
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 45,9. Det estimeres med et totalt mindre forbruk på MNOK 6,35.

Energikostnader

Referanse til tabell	
13 og 14	Det er per 31.10.2017 påløpt kostnader på MNOK 18,8 til energi. Tilskudd for energikostnader er inntektsført med MNOK 17,8. Årsprognosen for energi er per 31.10.17 antatt til å bli MNOK 33. Dette er et merforbruk på MNOK 3,9.

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 0,8 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	I henhold til budsjett

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.12.2017

Torbjørn Sterri

daglig leder