

Arkivsak-dok. 048 – 18

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 04.04.2018

## **Årsberetning og regnskap Sandnes Eiendomsselskap KF 2017**

### **Bakgrunn for saken:**

Årsberetning og regnskap etter både kommuneloven og regnskapsloven for Sandnes Eiendomsselskap KF for 2017 skal legges frem for styret og bystyret, jfr selskapets vedtekter.

### **Saksopplysninger:**

Foretaket avlegger sitt offisielle årsregnskap iht. bestemmelsene i kommuneloven. I tillegg skal selskapet gjennomføre en regnskapsmessig rapportering iht. regnskapsloven. Nytt for 2017 er at regnskapet etter kommuneloven og regnskapsloven presenteres i samme sak. For utdypende informasjon om selskapets drift og resultater vises det til vedlagte årsberetning samt regnskap etter kommuneloven og regnskapsloven for 2017.

Rapporteringen iht regnskapsloven foretas ved å omarbeide og tilpasse avlagt regnskapsrapportering basert på kommuneloven.

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 regnskapsstørrelser i tillegg regnskapet er regnskapsmessig overskudd, utviklingen i bokført egenkapital og størrelsen på vedlikeholdskostnadene per m<sup>2</sup> for de ulike typene eiendom.

## **Vurderinger:**

### **Regnskap etter kommuneloven:**

#### **Resultat**

Som det fremgår av regnskapet er dette gjort opp med et netto driftsresultat på MNOK 8,5. Dette utgjør 1,6 % av brutto driftsinntekter. Måltallet er ca. 3%, men høyere for kommuner med sterk vekst. SEKF har for 2017 et mindreforbruk på MNOK 8,16. Dette overføres til disposisjonsfond. Resultatet ansees som tilfredsstillende.

#### **Investeringsregnskap**

Investeringsregnskapet viser sum utgifter på MNOK 766,7, hvilket er lavere enn revidert budsjett og vesentlig lavere enn opprinnelig budsjett. Dette skyldes at noen forskyvninger i framdriftsplan for prosjektene ikke er fanget opp i perioderapportene, der en skal foreta ombudsjettering for at årsbudsjettet skal framstå som reelt. En del forskyvninger ble imidlertid ikke kjent før etter at 2. perioderapport var skrevet. Kalkylene i økonomiplanen lages før entrepriseform er valgt. Når entrepriseform velges kan dette påvirke når belastninger i prosjektet kommer uten at dette påvirker sluttkostnad. Noen prosjekter har også fått utsatt oppstart på grunn av manglende godkjenninger eller manglende byggeklare tomter. Videre har en også gjennomført byggeprosjekt med mindreforbruk i forhold til budsjett.

#### **Balanse og egenkapital**

Selskapets egenkapital var MNOK 707,6 ved utgangen av 2017. Dette tilsvarer en egenkapitalandel beregnet på totalkapitalen, på 11,81 %. Ved starten av 2017 var egenkapitalen MNOK 422,7. Den økte egenkapitalen skyldes at nye eiendeler blir balanseført til bruttoverdier inklusiv MVA og tilskudd, selv om selskapet får refundert MVA for de aktuelle investeringene.

Reell kostpris av nye bygninger er nettoverdier etter at refundert MVA og tilskudd er trukket i fra. Det er også dette beløpet som er grunnlaget for selskapets inntekter innenfor husleiemodellen. Den økte regnskapsførte egenkapitalen er i tråd med regnskapsbestemmelsene i kommuneloven, men representerer ikke økte ressurser for SEKF.

## Regnskap etter regnskapsloven:

### **Hovedtrekkene i selskapets rapportering iht Regnskapsloven.**

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

Tilleggs regnskapet består av:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

### **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/forpliktelse 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<sup>1</sup>. Nye investeringer kan derfor balanseføres iht RL med det beløpet som inngår i grunnlaget for beregning av husleieinntekt. Mottatte tilskudd og MVA refusjon<sup>2</sup> (som ikke inngår i husleiegrunnlaget) er derfor ført til fradrag i brutto investeringsbeløp. Dette medfører at selskapets egenkapital iht RL er 26,3 MNOK mens egenkapitalen iht KL er ca. 707,6 MNOK ved årsslutt 2017.

### **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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> I regnskapet iht KL blir nye bygninger aktivert inklusiv mva. Bygget kan belånes med netto investeringen, mens MVA refusjonen bokføres som et tilskudd fra staten som øker bokført egenkapital i regnskapet iht KL. Regnskapsføring av MVA og enkelte tilskudd medfører en forurensning av egenkapitaltallene i regnskapet 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 2017:

Husleieinntektene skal reflektere knappheten på kapital overfor brukerne. Husleiebelastningen hos brukeren skal reflektere kostnadene ved bruk av fast eiendom på en enkel og pedagogisk måte. Dette skal bidra til økt forståelse for de reelle kostnadene ved bruk av fast eiendom og ved dette bidra til bedre beslutninger og adferd.

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 i utgangspunktet bedre reflekterer knappheten på kapital og behovet for planmessig vedlikehold. I 2017 ble ikke husleieinntekten KPI justert, noe som medfører at husleieinntekten for bygg ferdigstilt etter 2015 heller ikke er tilstrekkelig til å drive planmessig godt vedlikehold. Den langsiktige målsetningen med husleiemodellen er at både kommunens eiendomsvirksomhet og brukerne skal forholde seg til et forsvarlig langsiktig leienivå som gjør det mulig å drive eiendomsvirksomheten med lavere livssyklus-kostnader. Dette kan bare oppnås dersom eiendomsmassen genererer tilstrekkelig husleieinntekt til å foreta planmessig vedlikehold og fornyelse. I 2017 regnskapet inngår det leieinntekter med 372 MNOK. Inntektene iht RL omfatter husleieinntekter, salg av varer og tjenester og tilskudd (93,1 MNOK) til dekning av ytelser/kostnader som ikke inngår i husleiemodellen.

I resultatregnskapet for 2017 er det bokført et tap ved avgang driftsmidler. Tapet er belastet regnskapet for 2017 og medfører 996.000 kr i redusert bokført egenkapital. Foretaket har solgt seks «eldre» boliger fra gammel portefølje med en regnskapsmessig gevinst. For foreldreinitiativ II er det et regnskapsmessig tap, da en har solgt boligene til selvkost som er lik foretakets lån på bygget. Dvs. byggekostnad fratrukket momskompensasjon og tilskudd fra husbanken. Regnskapsmessig var bygget bokført til total byggekostnad. Se tabell under for illustrasjon.

<b>Eiendom</b>	<b>Salgsum</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>Gevinst/Tap</b>
"Eldre" gjennomgangsboliger"	16 738 359	4 550 470,30	12 187 889
Foreldreinitiativ II	11 406 595	24 590 607,00	-13 184 012,00
<b>Totalt</b>	<b>28 144 954,00</b>	<b>29 141 077,30</b>	<b>-996 123,30</b>

Selskapets regnskap viser et overskudd på MNOK 10,024 og driftsoverskudd før renter på MNOK 120,4. Brutto driftsresultat iht driftsregnskapet (KL) er på MNOK 122,96. Differansen mellom driftsinntekter og resultat iht KL og RL består av følgende poster:

	Driftsinntekter	Driftsresultat
Kommuregnskap	534 471 920	122 957 302
Regnskap iht regnskapslov	493 191 977	120 411 940
Differanse	41 279 943	2 545 362
Nettoført mva kompensasjon	-34 422 755	0
Gevinst salg driftsmiddel	-996 122	-996 122
Refusjoner nettoført i regnskapslove	-581 067	0
Pensjon ført ut av kapitalkonto	0	-1 549 236
Overføringer til egne særbedrifter	-5 280 000	

## 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 og strategi.

## Endringer i selskapets egenkapital

Selskapet har ved årets utgang en regnskapsmessig egenkapital på MNOK 26,3 i henhold til RL. Selskapets egenkapital har blitt bedret i 2017, hvilket er positivt i forhold til den langsiktige målsetningen for selskapet.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen viser det store volumet av bruttoinvesteringer, og hvordan dette er finansiert med MVA refusjon, tilskudd og lån fra Sandnes kommune. Som det fremgår er volumet av bruttoinvesteringene svært stor i forhold til selskapets egne ressurser.

Selskapets lånebehov og løpende likviditet dekkes av konsernet (bykassen). Dette betyr at utviklingen i likviditet (beholdning av bankinnskudd etc) og endringer i konsernmellomværende representerer øyeblikksbilder som ikke bør tillegges vekt. Kontantstrømoppstillingen iht RL gir for en stor del den samme informasjonen som ellers fremgår av regnskapet iht KL.

## Årsoppgjørnotat

Årsoppgjørnotat fra Rogaland Revisjon IKS vil bli ettersendt eller evt fremlagt i styremøte.

### **Forslag til vedtak:**

- Styret tilrår ovenfor Bystyret at fremlagt årsberetning godkjennes.
- Styret tilrår ovenfor Bystyret at fremlagt regnskap etter kommuneloven for 2017 godkjennes.
- Styret tilrår at regnskapsmessig mindreforbruk i 2017 avsettes til disposisjonsfond for SEKF.
- Saken oversendes kontrollutvalget samt rådmannen for videre oppfølging i forhold til Bystyret.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 23.03.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg 1:** Sandnes Eiendomsselskap KF. Årsberetning og regnskap 2017