

Arkivsak-dok. 076 - 17

Saksbehandler: Kristin Goa/ Bengt Eriksen fra Deloitte

Behandles av:

Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF

10.05.2017

Regnskapsmessig rapportering i hht regnskapsloven (RL), Sandnes Eiendomsselskap KF 2016

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 2016 er det tredje årsregnskapet som er omarbeidet i form av tilleggsregnskap iht Regnskapsloven.

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 tilleggsregnskapet er regnskapsmessig overskudd, utviklingen i bokført egenkapital og størrelsen på vedlikeholdskostnadene per m² for de ulike typene 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 iht RL er allikevel en viktig regnskapsstørrelse for styret. Egenkapitalstørrelsen som fremgår av regnskapet iht RL gir langt bedre informasjon om hvilke netto ressurser selskapet disponerer enn tilsvarende regnskapsstørrelse i regnskapet iht KL.

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
- Årsberetning¹

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

¹ Regnskapsrapporteringen iht RL skal i utgangspunktet også inneholde en årsberetning. Så lenge det foreligger en omfattende årsberetning iht KL foreslås det at årsberetningen erstattes av årsberetningen iht KL med tillegg av denne saksutredningen.

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 forstand². Nye investeringer kan derfor balanseføres iht RL med det beløpet som inngår i grunnlaget for beregning av husleieinntekt. Mottatte tilskudd (116 MNOK) og MVA refusjon³ (som ikke inngår i husleiegrunnlaget) er derfor ført til fradrag i brutto investeringsbeløp. Dette medfører at selskapets egenkapital iht RL er 16,2 MNOK mens egenkapitalen iht KL er ca 422,7 MNOK ved årsslutt 2016.

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 2016:

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 bedre reflekterer knappheten på kapital og behovet for planmessig 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.

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.

³ 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.

I 2016 regnskapet inngår det leieinntekter med 254 MNOK. Inntektene iht RL omfatter husleieinntekter, salg av varer og tjenester og tilskudd (92,7 MNOK) til dekning av ytelser/kostnader som ikke inngår i husleiemodellen.

I resultatregnskapet for 2016 er det bokført en gevinst ved avgang driftsmidler. Vederlaget er regnskapsmessig tilfalt selskapet og har resultert 7,2 MNOK i forbedret egenkapital.

Selskapets regnskap viser et overskudd på 24,8 MNOK og driftsoverskudd før renter på 120,5 MNOK. Brutto driftsresultat iht driftsregnskapet (KL) er på 113,8. Differansen mellom driftsinntekter og resultat iht KL og RL består av følgende poster:

	Driftsinntekter	Driftsresultat
Kommuneregnskap	459 400 211	113 763 875
Regnskap iht regnskapslov	433 593 504	120 481 028
Differanse	25 806 707	-6 717 153
Nettoført mva kompensasjon	-26 433 249	
Gevinst ved salg av driftsmiddel	7 168 947	7 168 947
Refusjoner nettoført i regnskapslover	-2 944 405	
Pensjon ført ut av kapitalkonto		-451 794
Overføringer til egne særbedrifter	-3 598 000	

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 16,3 MNOK i henhold til RL. Selskapets egenkapital har blitt bedret i 2016, hvilket er positivt i forhold til den langsiktige målsetningen for selskapet.

Noter

Det er utarbeidet de noter som vi har ansett det som relevant å inkludere. Styret bør vurdere om det eksisterende noteverket tilfredsstillende 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 (jfr strategidokumentet - eiendomskostnader per innbygger etc)

I tidligere års noter har spesifikasjon av vedlikeholdskostnader også blitt forurenset av kostnader til løpende vedlikehold/drift. Dette er ikke kostnader som bidrar til å redusere vedlikeholdsetterslepet, og er derfor ikke tatt med i oversikt for 2016. Tabellen viser nå kun kostnader påløpt som følge av planlagt vedlikehold. For å få et sammenligningsgrunnlag, er tabell for vedlikeholdskostnader 2015 også justert.

Det presiseres at det i 2015 og 2016 var en del feilføringer i den løpende bokføringen (KL) og at tallene som her presenteres kan være noe feil. Det er nå et stort fokus på riktig kostnadsføring (kontobruk) i selskapet. Kostnader relatert til vedlikehold utført av kommunens egen vedlikeholdsavdeling er ikke med i oversikten over utført vedlikehold i note 2. Det er et mål at disse kostnadene bli reflektert i regnskapsrapportering for 2017. Dette betyr at tallene for vedlikehold antas å være noe høyere enn det som fremkommer av tabell.

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.

Forslag til vedtak:

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

Sandnes Eiendomsselskap KF, 03.05.2017

Torbjørn Sterri

Daglig leder

Vedlegg:

- Sandnes Eiendomsselskap KF RL 2016