Arkivsak-dok. 11 – 16 

Saksbehandler: Torbjørn Sterri

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 16.03.2016

**Årsberetning og regnskap Sandnes Eiendomsselskap KF 2015**

**Bakgrunn for saken:**

Fremlegging av årsberetning og regnskap for Sandnes Eiendomsselskap KF for 2015

**Vurderinger:**

Det vises til utkast til årsberetning samt regnskap for 2015 for selskapet samt årsoppgjørsnotat og revisors beretning for 2015 fra Rogaland Revisjon IKS.

Resultat

Som det fremgår av regnskapet er dette gjort opp med et netto driftsresultat på minus kr. 3 986 159,-. Årsaken til dette er i første rekke feilbudsjettering av energi hvor inntekter fra frikraft ble budsjettert med 4 mill kr feil. Resultatet ansees som svært tilfredsstillende sett opp mot de begrensede midler en har til drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Fra 2014 har selskapet dratt med seg et driftsunderskudd på kr. 295.683,- I sammen med underskuddet for 2015 utgjør underskuddet i selskapet nå totalt kr. 4 281 842,-. Kr. 4,0 mill av dette søkes dekket av Sandnes kommune i forbindelse med bystyrets behandling av årsregnskapet for Sandnes kommune og Sandnes Eiendomsselskap KF

Investeringsregnskap

Investeringsregnskapet viser sum utgifter på 656 MNOK, hvilket er lavere enn revidert budsjett og vesentlig lavere enn opprinnelig budsjett. Årsakene til avviket er dels forsinkelser og dels at en har gjort endringer i framdriftsplaner uten at det forventes tilsvarende forsinkelser med hensyn til endelig ferdigstillelse. Det foreligger ikke kanselleringer av byggeprosjekt. Redusert kapitalbinding medfører reduserte finanskostnader og redusert risiko.

Balanse og egenkapital

Selskapets balanse er betydelig styrket ved at kommunen har tilført egenkapital. Selskapets egenkapital utgjør nå 12,4 % av bokført balanse. Selskapets vil få et betydelig økt kapitalbehov fram mot 2020. Det økte kapitalbehovet er forårsaket av planlagte eiendomsinvesteringer som følge av vekst i disponibelt areal og behov for utskiftninger i eksisterende eiendomsmasse.

Andre forhold

Selskapet er inni en spennende utvikling som medfører økt kompetansebygging og forbedringer i driftsmodeller og beslutningsprosesser. Selskapet har løpende implementert husleiemodellen, noe som gir tilgang til nytt og bedre tallgrunnlag til bruk i en rekke prosesser. Hovedformålet er her å forbedre selskapets og brukernes drift, forvaltning og kapitalbruk. Den økte informasjonstilgangen vil i framtiden også gi muligheter til å gi bedre informasjon i årsberetning og regnskap.

Regnskapsmessige forhold

Sandnes Eiendomsselskap har aktivert indirekte administrasjonsutgifter med 2,2 mill kr. Denne er utgifter som kan aktiveres iht KRS nr 2, der det fremgår at administrative støttefunksjoner også kan aktiveres dersom det er direkte sammenheng mellom utgiftene til disse støttefunksjonene og anskaffelsen. Rogaland Revisjon IKS har i sitt årsoppgjørsnotat kommentert dette forholdet negativt og pekt på at eiendomsselskapets praksis vil føre til at «utgifter skyves ut i tid og belastes kommende generasjoner» (Årsoppgjørsnotat 2015 fra Rogaland Revisjon IKS er vedlagt som vedlegg 2)

Vår begrunnelse for denne regnskapsmessige behandlingen er å få en mest mulig korrekt årsregnskap. Det vises her til at denne løsningen skaper større grad av sammenlignbarhet med andre regnskapspliktige[[1]](#footnote-1) som baserer seg på samme løsning eller som kjøper inn prosjektledelse fra eksterne aktører som inkluderer disse kostnadene direkte i fakturabeløpet. Vi finner å vektlegge dette mer enn hensynet til hvilke prinsipper som har vært anvendt historisk.

En forsvarlig aktivering av størst mulig del av den faktiske anskaffelseskostnaden medfører i fortsettelsen også mer korrekte avskrivninger, selv om de beløpsmessig konsekvenser her er bagatellmessige.

Vi har vanskelig å forstå relevansen revisors henvisning til et tenkt «generasjonsregnskap» og risikoen for at frigjorte midler «kan brukes på økt vedlikehold». Det foreligger et «ikke regnskapsført vedlikeholdsetterslep» på eiendomsmassen på 1,5 milliarder som må finansieres fremover og etter dette resonnement må belastes fremtidige generasjoner. Vi er videre av den oppfatning at hverken kommunens finansielle strategi (herunder økning eller reduksjon av langsiktig gjeld) eller beslutninger om fremtidige investeringer og vedlikehold vil bli påvirket negativt av anvendelsen av regnskapsstandardene / aktivering av 2,2 MNOK. Formålet med regnskapsstandard KRS nr 2 er å gi pålitelig og sammenlignbar finansiell informasjon til enn rekke bruksområder. Det som er den sentrale beslutningsmessige utfordringen er at vedlikehold lett blir nedprioritert fordi forsømt vedlikehold ikke blir regnskapsført. Vedlikeholdsetterslep er historisk heller ikke blitt systematisk mål

**Forslag til vedtak:**

* Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagt regnskap for Sandnes Eiendomsselskap KF for 2015.
* Feilbudsjettering av 4,0 mill kr til frikjøp energi søkes dekket opp fra Sandnes kommune i forbindelse med bystyrets behandling av årsregnsskapet for Sandnes kommune og Sandnes Eiendomsselskap KF.
* Saken sendes rådmannen for videre oppfølging i forhold til Kontrollutvalget og Bystyret.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 11.03.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg 1:** Sandnes Eiendomsselskap KF. Årsberetning og regnskap 2015

**Vedlegg 2:** Årsoppgjørsnotat 2015, Rogaland Revisjon IKS

**Vedlegg 3:** Revisors beretning for Sandnes Eiendomsselskap KF for 2015

1. Samme prinsipper benyttes også i andre kommuner, bl.a i Bergen kommune der alle kostnader på utbyggingsetaten med unntak av lønn til direktør belastes byggeprosjektene [↑](#footnote-ref-1)