Arkivsak-dok. 116 - 15 

Saksbehandler: Bengt Eriksen, Deloitte

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 20.08.2015

**Regnskapsmessig rapportering i hht regnskapsloven (RL), Sandnes Eiendomsselskap KF, jfr sak 104 - 15**

**Bakgrunn for saken:**

Saken var oppe til behandling i styremøte 8 juni 2015. Styret protokollerte da følgende vedtak:

«*Saken utsettes til neste styremøte hvor det også fremlegges kontantstrømoppstilling samt noter til selve regnskapet hvor enkeltposter forklares og forslag til vedlikeholdsetterslepet kan reflekteres*».

Det fremlegges derfor forslag til mal for regnskapsrapportering (resultatregnskap, balanse, kontantstrømanalyse og noter).

**Vurderinger:**

1. Forslaget og en overordnet redegjørelse om hva forslaget innebærer

Forslaget om å innføre en regnskapsrapportering iht RL innebærer at det skal foretas en regnskapsrapportering iht RL, i tillegg til den lovpålagte regnskapsrapporteringen iht Kommuneloven(KL). Regnskapsrapportering iht RL vil representere en tilleggsrapportering for Sandnes Eiendomsselskap KF. Det er regnskapet iht KL som fremdeles vil være selskapets offisielle regnskap.

Forslaget består i at det skal avlegges et årsregnskap iht RL. Dette regnskapet vil bestå av:

 - Resultatregnskap

 - Balanse

 - Noter

 - Kontantstrømoppstilling

 - Årsberetning[[1]](#footnote-1)

Det anbefales at det også gjennomføres en perioderapportering iht RL. En slik rapportering vil ordinært bestå av:

 - Resultatregnskap

 - Balanse

 - Kommentarer

For å praktisk illustrere forslaget til regnskapsrapportering iht RL har en omarbeidet årsregnskapet for 2014 (KL) til en regnskapsrapportering iht RL. Det er viktig å være oppmerksom på at regnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF for 2014 ikke er representativt for fremtidige regnskap fordi husleiemodellen først ble innført i 2015. Regnskapet for 2015 vil være mer representativt for Informasjonsverdien av rapportering iht RL

1. Hva vil en oppnå med å utarbeide tilleggsregnskap (RL)?

Regnskapet etter RL vil gi en bedre måling av inntekter, kostnader og verdiskapning. Selve årsresultatet i form av beløpsmessig over/underskudd vil ikke nødvendigvis ha en selvstendig informasjonsverdi i et eiendomsselskap for det enkelte år.

Regnskapet med noter og kontantstrømoppstilling (RL) vil gi bedre informasjon om virksomheten og bidra til et forbedret beslutningsgrunnlag. Informasjonsverdien vil øke etter hvert som det foreligger regnskapstall for flere år.

Erfaringen er at rapportering iht RL vil medføre et endret tankesett med mer fokus på langsiktig verdiskapning og forvaltning av verdier.

1. Målsetninger og grunnleggende prinsipper

- Formålet med en rapportering iht RL er å gi styret bedre informasjonsverdi vedrørende selskapets virksomhet og forvaltning. Det er her viktig å være oppmerksom på at regnskapets verdi som informasjonskilde øker når det foreligger regnskaper utarbeidet etter samme hovedprinsipper over flere år.

- Regnskapet skal også representere et informasjonsgrunnlag til vurdere hvordan selskapet utviklinger seg i forhold til selskapets målsetninger og strategi. Det er derfor viktig å også inkludere regnskapsmessig måling ved utarbeidelse av strategidokumenter.

- Ethvert selskap anvender et sett av regnskapsprinsipper som er bestemmende for hvordan selskapet utformer regnskapet. Disse regnskapsprinsippene må utvikles over tid. I forslaget er regnskapsprinsippene beskrevet i note 1. Note 1 er en prinsippnote som må utvikles over tid.

- Det er viktig at styret forsikrer seg om at note 1 tilfredsstiller styrets informasjonsbehov, samtidig som en må være oppmerksom på at tilgang til pålitelige regnskapsdata kan være begrenset for poster som omfattes av ordinær bokføring / Kostra rapportering.

1. Utkast til årsregnskap 2014 iht RL- illustrasjon av forslaget

Innledning

En har valgt å presentere forslaget om tilleggsregnskap basert på RL ved å utarbeide et 2014 årsregnskap basert på de RL og de regnskapsprinsipper en foreslår at Sandnes Eiendomsselskap KF skal anvende ved avleggelsen av regnskap iht RL. Selv om utkastet er basert på 2014 tall er formålet å illustrere en regnskapsmal til fremtidig bruk. Spesifikke 2014 forhold er derfor ikke kommentert.

Årsregnskapet etter regnskapsloven består av årsberetning, resultatregnskap, balanse, kontantstrømanalyse og noter. Det er viktig å være oppmerksom på at det i RL er krav om at årsregnskapet skal gi et «*rettvisende bilde*». Dette betyr at det foreligger et krav om å gi tilleggsinformasjon i note eller årsberetning dersom dette er nødvendig for å gi brukeren en forsvarlig forståelse av virksomhetens regnskap.

Resultatregnskap:

Resultatregnskapet består av inntekter, kostnader og overskudd – underskudd. Resultatregnskapet vil gi informasjon om utviklingen i selskapets inntekter og sammensetningen av kostnadene. Det spesielle med regnskapsrapporteringen til ikke børsnoterte eiendomsselskaper er at verdiutviklingen på eiendommene ikke viser i det enkelt årsregnskap, men vil først fremkommer ved et salg eller ved økte inntekter/reduserte kostnader over tid.

Dersom selskapet anvender mer ressurser på å redusere forsømt vedlikehold på bygningsmassen vil dette ikke bli reflektert i regnskapet på annen måte enn økte vedlikeholdskostnader. Forsømt vedlikehold[[2]](#footnote-2) er ikke en regnskapspost som vil bli redusert når etterslepet reduseres. Dette er forsøkt kompensert med å gi informasjon om vedlikeholdskostnadene[[3]](#footnote-3) for ulike typer eiendeler i note 2 og note 6. Regnskapsført vedlikeholdskostnad fordelt på ulike typer bygg kan deretter sammenholdes med estimert vedlikeholdsbehov per år.

Regnskapet for 2015 vil reflektere selskapets forretningsmodell – husleiemodellen. Dette vil medføre at resultatregnskapet for 2015 vil bli langt mer spennende enn det fremlagte illustrasjonsregnskapet for 2014.

Balanse

Balansen består av eiendeler (målt til laveste av kostpris og virkelig verdi), gjeld (omfatter også forpliktelser i den grad forpliktelsene balanseføres i regnskapet) og egenkapital. Egenkapitalen er bare differansen mellom verdien av eiendelene og størrelsen på gjelden.

Selskapets eiendeler i 2014 er begrenset til eiendomsporteføljen overtatt fra Sandnes Kommune. Balansen vil i framtiden inneholde regnskapsinformasjon om eiendom ferdigstilt etter 1.1.2015. Disse balanseverdien kan sammenstilles med leieinntekter og kostnader på disse eiendommene (note) i 2015 regnskapet.

Egenkapitalen iht RL deles bare i innskutt egenkapital og opptjent egenkapital. Det blir ikke foretatt noen inndeling av egenkapitalen ut ifra planlagt anvendelse (formål). Dette er logisk fordi regnskapsmessig egenkapital ikke nødvendigvis representerer likviditet som kan disponeres til bestemente formål. Dersom styret ønsker å øremerke midler må dette gjøres ved å øremerke likviditet i form av egne bankinnskudd.

Ved etableringen av Sandnes Eiendomsselskap KF ble eiendomsmassen lagt over til bokførte verdier fra Sandnes kommune, i stedet for at det nye selskapet kunne fått en balanse basert på oppdaterte virkelige verdier (gjenanskaffelseskost). Fordelen med en balansen basert på bokførte verdier fra Sandnes kommune er allikevel at denne er «konsistent» med størrelsen av gjeldsforpliktelsen til Sandnes kommune og grunnlaget for beregning av husleie.

Kontantstrømoppstilling[[4]](#footnote-4)

Kontantstrømoppstillingen gir en oversikt over innbetalinger og utbetalinger og forklare likviditetsendringer. Oppstillingen vil gi en god oversikt over utviklingen i investeringer og finansiering og vil over tid representere verdifull informasjon.

Noter

Note 1 gir en oversikt over hvilke regnskapsprinsipper som skal benyttes. Regnskapet iht RL er et tilleggsregnskap, noe som medfører at Sandnes Eiendomsselskap KF står fritt i å velge forenklede eller avvikende regnskapsprinsipper dersom dette gir bedre informasjon. Det er viktig at de regnskapsprinsippene som anvendes er klart beskrevet i note 1 og at denne noten ajourføres når det gjøres endringer slik at regnskapstallene til enhver tid er konsistent med note 1 (prinsippnoten)

1. Beskrivelse av de viktigste forskjellene[[5]](#footnote-5) mellom regnskap iht KL og RL av?

- Den mest grunnleggende forskjellen er at ved overgang til regnskap iht RL elimineres todelingen av regnskapet i et investeringsregnskap og et driftsregnskap. Investeringene blir balanseført direkte.

- Inntektene iht RL omfatter husleieinntekter, salg av varer og tjenester, men ikke bruk av lån.

- Regnskapet (RL) medfører at det skal skje planmessige avskrivninger basert på bygningens kostpris, uavhengig av avdragsprofil/nedbetaling av lån.

- Forskjellen mellom verdien av eiendelene og gjeld/forpliktelser blir etter RL presentert som egenkapital[[6]](#footnote-6) og erstatter kapitalkonto og fond.

1. Beskrivelse av de viktigste forenklingene

Det kan være en relevant langsiktig målsetning å etablere regnskap iht RL som hovedregnskap. I etableringsfasen vil en foreslå at det aksepteres forenklende løsninger. De foreslåtte forenklingene fra RL kan avvikles etter hvert som selskapet får opp bedre tallgrunnlag og mer erfaring. De viktigste forenklingene som ligger i utkastet er:

- Investeringsbeløpene er medtatt i regnskapet iht til kostpris inklusiv mva (som i regnskap iht KL regnskapet) uansett om det inngår mva som under RL ikke ville inngått i kostpris.

- Avskrivningene på eksisterende bygg følger samme avskrivningsplan som i regnskapet iht KL

- 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.

1. Hva skal styre ta stilling til?

- Styret må vurdere hvorvidt det foreslåtte malen er hensiktsmessig, eventuelt hvilke endringer – tilleggsinformasjon som ønskes.

- Videre må styret gjøre en beslutning om hyppigheten på rapportering iht RL. Rapportering gjennom året begrenses vanligvis til resultatregnskap, balanse og kommentarer.

**Forslag til vedtak:**

* Den foreliggende mal for regnskapsmessig rapportering iht regskapsloven godkjennes. Inntil videre følger rapporteringen årsregnskapet.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 13.08.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

1. Regnskapsrapporteringen iht RL skal i utgangspunktet også inneholde en årsberetning. Så lenge det er styret som er mottaker av regnskapsrapporteringen kan denne bestå av en årsberetning – rapport utarbeidet av ledelsen adressert til styret. Dersom årsregnskapet skal presenteres utad må årsberetningen utarbeides av styret og daglig leder. [↑](#footnote-ref-1)
2. Forsømt vedlikehold reduserer verdien på eiendommene og kan medføre nedskrivningsplikt i regnskapet. Eiendommer har over tid steget så vidt mye i verdi at verdiøkningen mer enn kompenserer for verdireduksjonen påført eiendommen på grunn utilstrekkelig vedlikehold. [↑](#footnote-ref-2)
3. Vedlikeholdskostnadene i note 2 og 6 i regnskapsutkastet for 2014 er usikre tall. [↑](#footnote-ref-3)
4. Det foreligger to alternative maler for kontantstrømoppstilling. Den direkte og den indirekte. Malen som er presentert i forslaget er den indirekte modellen. Dette er også det mest brukte alternativet. [↑](#footnote-ref-4)
5. «Memo vedrørende konvertering av regnskap fra kommunelov til regnskapslov» gir en teknisk beskrivelse av alle endringene. Denne redegjørelsen gjennomgår det som antas å mest interesse. [↑](#footnote-ref-5)
6. Det regnskapsmessige egenkapitalbegrepet kan virke uvant når en har bakgrunn i regnskaper etter KL. Egenkapitalen er imidlertid definert veldig enkelt som eiendeler minus gjeld/forpliktelser. Gjeld/forpliktelser balanseføres når [↑](#footnote-ref-6)