



# Minnisblað

KPMG ehf.  
Austurvegi 4  
800 Selfoss  
Sími: 545 6000  
kpmg.is

**Til** Reykjavíkurborg  
**Frá** Auðunn Guðjónsson  
Dags. 3 mars 2020  
Tilv. Minnisblað til Reykjavíkurborgar 03.03.2020  
**Reikningsskilaaðferðir Félagsbústaða hf.**

Tilgangur þessa minnisblaðs er að gera grein fyrir nokkrum atriðum varðandi reikningsskilaaðferðir Félagsbústaða hf. (FB). Beiðni kom frá sviðsstjóra Fjármála- og áhættustýringarsviðs Reykjavíkurborgar (FÁR) um að tekið yrði saman minnisblað um reikningsskilaaðferðir FB sem hafa verið til umfjöllunar í endurskoðunarnefnd.

Eftir yfirferð á samskiptum milli endurskoðunarnefndar og stjórnenda á FÁR var ákveðið að skipta umfjölluninni í þrennt, þar sem fjallað yrði um eftirtaldar þrjár spurningar:

1. *Er viðeigandi hjá Félagsbústöðum hf. að skilgreina leiguíbúðir í þeirra eigu sem fjárfestingareignir í reikningsskilum sínum og hvaða reikningsskilaaðferðum ber að beita vegna slíkra eigna?*
2. *Gildissvið IPSAS staðlanna, hafa ákvæði í þeim möguleg áhrif á reikningsskilalega meðferð hjá Félagsbústöðum hf. eða sveitarfélaginu?*
3. *Er Reykjavíkurborg heimilt að færa ársreikninga Félagsbústaða hf. óbreytta inn í samantekín reikningsskil A og B hluta?*

## Umfjöllun

1. *Er viðeigandi hjá Félagsbústöðum hf. að skilgreina leiguíbúðir í þeirra eigu sem fjárfestingareignir í reikningsskilum sínum og hvaða reikningsskilaaðferðum ber að beita vegna slíkra eigna?*

Fyrir liggur úrskurður frá atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu dags. 11. júlí 2013, þar sem ráðuneytið staðfestir ákvörðun ársreikningaskrár frá 29. maí 2012 um að FB sé skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) við gerð ársreiknings félagsins. Áður en til úrskurðarins kom höfðu FB gert ársreikninga í samræmi við ársreikningalög og töldu stjórnendur FB að félaginu væri ekki skylt að beita IFRS þrátt fyrir að FB hefði skráð skuldabréfaflokka í Kauphöll Íslands. Meðfylgjandi er framangreindur úrskurður og til frekari skýringa einnig minnisblað frá KPMG dagsett 18. maí 2012 þar sem fjallað er um málið í aðdraganda úrskurðarins. Í framhaldi af úrskurðinum var gert samkomulag milli FB og ársreikningaskrár (meðfylgjandi) þann 13. nóvember 2013 um endurgerð ársreikninga FB fyrir árin 2011 og 2012.

Innleiðing IFRS við endurgerð ársreikninga FB fyrir árin 2011 og 2012 hafði ekki áhrif á reikningshaldslega meðferð FB vegna leiguíbúða en þær höfðu verið færðar á gangvirði frá árinu 2004 eins og fjallað er um hér á eftir.

Samkvæmt IFRS (IAS 40) ber að skilgreina sem fjárfestingareignir, land og byggingar sem leigðar eru út (e. held for rental). Samkvæmt staðlinum (IAS 40.30) er val um að færa fjárfestingareignir á gangvirði (e. fair value model) eða á afskrifuðu kostnaðarverði (cost model). Sé valið að tilgreina þessar eignir á afskrifuðu kostnaðarverði ber að fara að ákvæðum IAS 16. Ef valið er að færa þessar eignir á gangvirði ber að fara að ákvæðum IAS 40 sem gera ráð fyrir að breytingar á gangvirði séu færðar í rekstrarreikningi en gangvirði er metið til samræmis við ákvæði IFRS 13. Ekki verður séð að heimilt sé að færa fjárfestingareignir á gangvirði með svokallaðri endurmatsaðferð (e. revaluation model), en ákvæði um þá aðferð er að finna IAS 16.

Með lögum nr. 45/2005 um breytingu á lögum nr. 144/1994, um ársreikninga, með síðari breytingum, voru sett ákvæði í lögum, þar sem félögum með starfsemi á sviði fjárfestinga í fjárfestingareignum, er heimilt að meta þær eignir til gangvirðis og breytingar á virði þeirra færðar í rekstrarreikningi. Framangreind lög tóku gildi fyrir reikningsár sem hófust 1. janúar 2005 eða síðar.

Félagsbústaðir hf. tóku þessa reikningsskilaaðferð upp við gerð ársreiknings fyrir árið 2004, en ársreikningur 2004 var gerður í samræmi við IFRS. Ársreikningur félagsins fyrir árið 2005 var gerður í samræmi við lög um ársreikninga og var sömu aðferðum beitt við reikningshaldslega meðferð fjárfestingareigna félagsins og árið áður og hefur þeim aðferðum verið beitt síðan.

Að skipta um reikningsskilaaðferð er mögulegt samkvæmt IAS 40, en ekki nema við tiltekin skilyrði. Breyting sem myndi fela í sér að færa fjárfestingareignir á afskrifuðu kostnaðarverði, sem áður hafa verið færðar á gangvirði, væri túlkuð sem veruleg breyting (e. voluntary change) og er fjallað um í IAS 40.31 þannig:

*IAS 8 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors states that a voluntary change in accounting policy shall be made only if the change results in the financial statements providing reliable and more relevant information about the effects of transactions, other events or conditions on the entity's financial position, financial performance or cash flows. It is highly unlikely that a change from the fair value model to the cost model will result in a more relevant presentation.*

Nánari ákvæði um breytingar á reikningsskilaaðferðum má finna í IAS 8.

Gangvirði fjárfestingareigna FB er ákvarðað út frá upplýsingum um markaðsverð, sem nánar tiltekið byggir í grunninn á gildandi fasteignamatí hverju sinni, en í IFRS 13 (nánar tiltekið í IFRS 13.9) er gangvirði skilgreint þannig:

*This IFRS defines fair value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.*

Það er viðeigandi hjá FB að skilgreina leiguíbúðir í þeirra eigu sem fjárfestingareignir og fara eftir ákvæðum IAS 40 varðandi reikningshaldslega meðferð þeirra. Samkvæmt þeim er heimilt að færa fjárfestingareignir á gangvirði.

*2. Gildissvið IPSAS staðlanna, hafa ákvæði í þeim möguleg áhrif á reikningsskilalega meðferð hjá Félagsbústöðum hf. eða sveitarfélaginu?*

Samkvæmt 52. gr. laga um opinber fjármál nr. 123/2015 skulu reikningsskil fyrir A-hluta ríkissjóðs og ríkisaðila í A-hluta gerð á grundvelli alþjóðlegra reikningsskilastaðla fyrir opinbera aðila sem miða við rekstrargrunn (IPSAS). Ekki er að finna í ársreikningalögum eða í öðrum íslenskum lögum önnur ákvæði er varða gildi þessara staðla og því ekki viðeigandi að líta til þeirra sem settra reikningsskilareglna nema í tilviki A-hluta ríkissjóðs og ríkisaðila í A-hluta.

Reikningsskil sveitarfélaga byggja á sveitarstjórnarlögum nr. 138/2011 og ársreikningalögum (sbr. 1. mgr. 61. gr. sveitarstjórnarlaga). Ekki er að finna beinar heimildir til að byggja reikningsskil eða reikningsskilaaðferðir sveitarfélaga á IPSAS.

Settar reikningsskilareglur eru skilgreindar í lögum um ársreikninga sem reglur útgefna af reikningsskilaráði og alþjóðlegir reikningsskilastaðlar (IFRS) sem framkvæmdastjórn Evrópusambandsins hefur samþykkt. IPSAS-staðlarnir hafa ekki verið skilgreindir sem settar reikningsskilareglur í skilningi ársreikningalaga. Verður því ekki talið að heimilt sé fyrir þá sem gera reikningsskil sín í samræmi við íslensk ársreikningalög, að beita ákvæðum IPSAS ef ársreikningalög eða settar reikningsskilareglur mæla fyrir um reikningshaldslega meðferð.

Að álitum KPMG ber þó að líta til ákvæða IPSAS við ákvörðun reikningshaldslegrar meðferðar ef ársreikningalög og settar reikningsskilareglur mæla ekki fyrir um hana. Í slíkum tilvikum þarf jafnframt að skoða sérstaklega hvort reikningshaldsleg meðferð samkvæmt IPSAS sé í samræmi við hugtakaramma IFRS (e. The Conceptual Framework for Financial Reporting). Það er vegna þess að samkvæmt IAS 8.12, sem er hluti af settum reikningsskilareglum, er þess krafist að notkun á öðrum reikningsskilareglum við ákvörðun á reikningshaldslegri meðferð megi hvorki vera í andstöðu við ákvæði IFRS sem eiga við um svipuð atriði, né við skilgreiningar, skilyrði fyrir færslu og matshugtök eigna, skulda, tekna og gjalda í hugtakaramma IFRS. KPMG telur að við ákvörðun á reikningsskilaaðferðum í slíkum tilvikum beri að fara eftir ákvæðum IAS 8.10-12.

Ákvæði IFRS varðandi skilgreiningu á fjárfestingareignum eru skýr sem og ákvæði IFRS um reikningsskilaaðferðir fjárfestingareigna.

*3. Er Reykjavíkurborg heimilt að færa ársreikninga Félagsbústaða hf. óbreytta inn í samantekin reikningsskil A og B hluta?*

Reikningsskil sveitarfélaga skulu vera í samræmi við ársreikningalög og sveitarstjórnarlög. Einnig eru fyrirbyggjandi reglugerðir (einkum reglugerð 1212/2015) sem byggja á sveitarstjórnarlögum og álit reikningsskila- og upplýsinganefndar sveitarfélaga, þar sem nánar er fjallað um reikningsskilaaðferðir sveitarfélaga.

Álitamál er hvort ákvæði framangreindra reglna um reikningsskil sveitarfélaga eigi jafnt við um A hluta og B hluta í samanteknum reikningsskilum sveitarfélaga.

Einnig er álitamál, hvort við gerð samantekinna reikningsskila A og B hluta, skuli samræma reikningsskilaaðferðir einstakra B hluta fyrirtækja að reikningsskilaaðferðum sem beitt er í A hluta eða í öðrum B hluta fyrirtækjum. Í 2. gr. reglugerðar 1212/2015 um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga, eru samantekin reikningsskil skilgreind þannig:

*Samantekin reikningsskil eru sameinuð reikningsskil A-hluta og B-hluta. Að svo miklu leyti sem við á gilda um samantekin reikningsskil reglur um samstæðureikningsskil skv. ákvæðum laga um ársreikninga.*



**Reykjavíkurborg**

Reikningsskilaaðferðir Félagsbústaða hf.

3 mars 2020

Ekki liggur fyrir afdráttarlaust hvort eða að hve miklu leyti ákvæði 75. gr. ársreikningalaga eigi við um samantekin reikningsskil A og B hluta sveitarfélaga.

Það hefur verið meginregla hjá Reykjavíkurborg að taka ársreikninga B hluta fyrirtækja óbreytta inn í samantekin reikningsskil A og B hluta.

*Fylgiskjöl:*

*Úrskurður atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins dags. 11. júlí 2013*

*Minnisblað KPMG til Félagsbústaða hf. dags. 18. maí 2012*

*Samkomulag við ársreikningaskrá dags. 13. nóvember 2013*



Félagsbústaðir hf.  
Hallveigarstíg 1  
101 Reykjavík

ATVINNUVEGA- OG  
NÝSKÖPUNARRÁÐUNEYTIÐ

Skúlagötu 4 150 Reykjavík  
sími: 545 9700 postur@anr.is www.anr.is

Reykjavík 11. júlí 2013  
Tilv.: ANR12090692/0.7.5

## Úrskurður

### I. Kæruefni og málsatvik

Með bréfi dags. 5. júlí 2012 kærði félagið Félagsbústaðir hf., hér eftir nefnt kærandi, til efnahags- og viðskiptaráðuneytis ákvörðun ársreikningaskrár frá 29. maí 2012 um að félaginu sé skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) við gerð ársreiknings síns.

Við breytingar á skipulagi Stjórnarráðs Íslands þann 1. september 2012 fluttust verkefni er varða félagarétt, þ.m.t. ársreikninga til atvinnuvega- og nýsköpunaráðuneytis.

Með kærinni fylgdi ákvörðun ársreikningaskrár frá 29. maí 2012, rökstuðningur Félagsbústaða hf. frá 21. maí 2012 ásamt minnisblaði KPMG ehf. dags. 18. maí 2012 og tölvupóstur ársreikningaskrár frá 9. maí 2012.

Í kærinni kemur fram að kærandi telji veigamikil rök hníga til þess að félaginu sé ekki skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Mótmælir kærandi rökstuðningi ársreikningaskrár að öllu leyti og vísar um efnislegan rökstuðning til minnisblaðs sem unnið var af KPMG ehf. fyrir kæranda. Í framangreindu minnisblaði KPMG ehf. er farið yfir ákvæði sveitastjórnarlaga um bókhald og reikningsskil sveitarfélaga, sbr. VII. kafli laga nr. 138/2011, áður VI. kafli laga nr. 45/1998, og ákvæði reglugerðar nr. 944/2000 og auglýsingar um reikningsskil sveitarfélaga sem birt er á grundvelli hennar. Farið er yfir ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla og reglugerða byggða á henni um innleiðingu tiltekinna alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Fram kemur í því sambandi að svo virðist sem reglugerð (EB) nr. 1606/2002 geri einvörðungu skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum að því er varðar samstæðureikninga félaga sé heimilt á uppgjorsdegi þeirra að eiga viðskipti með verðbréf þeirra á skipulögðum markaði í einhverju aðildarríkjanna. Í minnisblaðinu er farið yfir ákvæði laga um ársreikninga og vísað til breytingarlaga nr. 171/2007 og athugasemda með frumvarpi því er varð að framangreindum lögum. Þá er vísað til skilgreiningar í 2. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1993 um Evrópska efnahagssvæðið þar sem fram kemur að með félög eða fyrirtæki sé átt við félög eða fyrirtæki sem stofnuð séu á grundvelli einkamálaréttar eða verslunarréttar, þ.m.t. samvinnufélög, svo og aðrar lögpersónur sem lúta allsherjarrétti eða einkamálarétti, þó að frátöldum þeim sem eru ekki rekin í hagnaðarskyni. Í niðurstöðukafli minnisblaðsins kemur fram að Félagsbústaðir hf. séu alfarið í eigu Reykjavíkurborgar og starfi ekki í hagnaðarskyni. Vísað er til samþykka félagsins þar sem fram kemur að markmið þess sé að starfa í þágu almannaheilla og að öllum hagnaði skuli einungis ráðstafað í þágu þess markmiðs. Fram kemur að félagið eigi og reki íbúðir til afnota fyrir

skjólstæðinga Félagsþjónustunnar í Reykjavík (nú velferðarsviðs) og því sé óheimilt að selja hlutabréf í félaginu nema með samþykki félagsmálaráðuneytisins (nú velferðarráðuneytisins) vegna fjármögnunar umræddra íbúða úr hinu félagslega húsnæðislánakerfi. Þannig sé hlutafélagið háð verulegum takmörkunum en það sinni m.a. tilteknu lögbundnu hlutverki Reykjavíkurborgar, sbr. t.d. lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Þá segir að mikill kostnaður og fyrirhöfn fylgi því að gera ársreikninga samkvæmt IFRS og að það sé vandséð hvaða hagsmunum það þjóni að gera slíka kröfu á hlutafélag í þeirri stöðu sem Félagsbústaðir hf. eru. Jafnframt kemur fram að kostnaður sem af því hljótist myndi leggjast á viðskiptavini Félagsbústaða hf. sem almennt séu í erfiðri fjárhagslegri stöðu. Að lokum segir að rík rök hnígi til þess að samskonar reglur gildi um reikningsskil félaga eins og Félagsbústaða hf. og gilda um reikningsskil sveitarfélaga. Þannig ættu slík félög að vera undanþegin skyldu til að beita IFRS.

Í ákvörðun ársreikningaskrár frá 29. maí 2012 kemur fram að skráin hafi mótttekið erindi Félagsbústaða hf. ásamt minnisblaði KPMG hf. vegna málsins. Fram kemur að ársreikningaskrá hafi litið svo á að félagið sem er hlutafélag með tvo skuldabréfaflokka skráða í Kauphöll Íslands - Nasdaq OMX, beri að gera upp samkvæmt IFRS í samræmi við 90. gr. laga um ársreikninga. Hefur ársreikningaskrá því sett félagið á lista yfir félög sem ber að gera upp samkvæmt IFRS, sbr. 4. mgr. 92. gr. ársreikningalaga. Í ákvörðuninni er vísað til umfjöllunar í minnisblaði um tiltekin atriði. Í niðurstöðukafla ákvörðunarinnar er fjallað um þessi sömu atriði og tekin afstaða til þeirra. Í niðurstöðunum segir að í 5. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002 og í 4. mgr. 90. gr. ársreikningalaga sé skýrt kveðið á um skyldu félags til að beita IFRS við samningu ársreiknings síns beri því ekki skylda til að semja samstæðureikning. Hvað varðar andmæli félagsins um að það falli ekki undir skilgreiningu 1. gr. ársreikningalaga þar sem það stundi ekki atvinnurekstur í hagnaðarskyni með vísan til skilgreiningar í 2. mgr. 34. gr. laga nr. 2/1993 um Evrópska efnahagssvæðið, er bent á að 2. kafli laganna tekur til staðfesturéttar, þ.e. réttarins til að hefja og stunda sjálfstæða atvinnustarfsemi og til að stofna og reka fyrirtæki, einkum félög og fyrirtæki, hvar sem er á innri markaðinum, og tekur skilgreiningin til þess réttar. Því eigi skilgreiningin ekki við í því tilviki sem hér um ræðir. Hvað varðar þau andmæli að sömu reglur eigi að gilda um reikningsskil félagsins og gilda um reikningsskil sveitarfélaga kemur fram í niðurstöðukaflanum að Reykjavíkurborg hafi kosið að stofna félagið á hlutafélagiformi með öllum þeim réttindum og skyldum sem því fylgja. Fram kemur að Reykjavíkurborg beri ekki fjárhagslega ábyrgð gagnvart kröfuhöfum félagsins nema að Borgarsjóður hafi ábyrgst skuldbindingar félagsins gagnvart Byggingarsjóði verkamanna. Þá segir að markmiðið með lagasetningu um innleiðingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla sé að stuðla að skilvirkari fjármálamörkuðum og kostnaðarhagkvæmni, auk fjárfestaverndar og að viðhalda trausti á fjármálamörkuðum. Hvað varðar kostnað við innleiðingu og framsetningu reikningsskila í samræmi við IFRS og að sá kostnaður lendi á skjólstæðingum félagsþjónustunnar í Reykjavík bendir ársreikningaskrá á að ástæða þess að félög kjósi að fjármagna sig á skipulögðum verðbréfamarkaði er að tryggja ódýrustu fjármögnum sem þeim standi til boða. Þá segir að hagur félagsins af ódýrari fjármögnun ætti að vege upp óhagræðið af beitingu IFRS við samningu ársreiknings félagsins og gott betur.

## II. Málsmeðferð

Með bréfi dags. 9. júlí 2012 óskaði ráðuneytið eftir afstöðu ársreikningaskrár til kærunnar. Jafnframt óskaði ráðuneytið eftir öllum gögnum málsins.

Umsögn ársreikningaskrár barst með bréfi dags. 17. júlí 2012. Í umsögninni kemur m.a. fram að ársreikningaskrá vilji ítreka að markmiðið með beitingu IFRS sé að stuðla að skilvirkni og kostnaðarhagkvæmni á fjármálamörkuðum auk þess að viðhalda trausti á þeim og vernda fjárfesta. Þá segir að það væri í andstöðu við framangreindan tilgang ef ákveðnum útgefendum verðbréfa á skipulögðum verðbréfamarkaði væri það í sjálfsvald sett með hvaða hætti og eftir hvaða reglum þeir gera markaðnum grein fyrir rekstrarafkomu sinni og fjárhagsstöðu. Bendir ársreikningaskrá á að ábyrgð Reykjavíkurborgar á skuldbindingum félagsins takmarkast aðeins við eigið fé félagsins. Þá segir að Reykjavíkurborg hafi tekið þá ákvörðun að fjármagna félagið á markaði með útgáfu tveggja skuldabréfaflokka og með því lágmarkað fjármagnskostnað sinn sem eigi að vege upp á móti kostnaði við að semja ársreikning samkvæmt IFRS. Að lokum kemur fram að ársreikningaskrá telji

varhugavert að veita undanþágu frá skýrum lagafyrirmælum og telur að ekki hafi af hálfu forsvarsmanna Félagsbústaða hf. komið fram nein haldbær rök fyrir því að undanskilja félagið reglum sem um hlutafélög gilda. Bendir skráin á að engin undanþáguheimild sé í lögum um ársreikninga varðandi skyldu til að beita IFRS við gerð ársreikninga og því sé ekki lagaheimild til þess að veita undanþágu líkt og óskað er eftir. Með umsögninni barst afrit af eftirlitsskýrslu dags. 9. maí 2012, afrit af tölvupóstsamskiptum milli ársreikningaskrár og Félagsbústaða hf., minnisblað KPMG og ákvörðunin frá 29. maí 2012.

Með bréfi dags. 24. ágúst 2012 var Félagsbústöðum hf. gefinn kostur á að tjá sig um umsögn ársreikningaskrár.

Athugasemdir Félagsbústaða hf. bárust með bréfi dags. 6. september 2012. Í bréfinu kemur m.a. fram að krafa félagsins lúti að því að sömu reglur gildi um félagið eins og um eigendur þess, þ.e. Reykjavíkurborg, enda sinni félagið lögbundnu hlutverki sveitarfélagsins. Benda Félagsbústaðir hf. á að ekki sé gerð krafa um að sveitarfélög beiti IFRS við reikningsskil sín jafnvel þó þau hafi skráð skuldabréf á markaði. Með athugasemdunum barst úrskurður ríkisskattstjóra frá 29. júní 2004 varðandi niðurfellingu eignarskatts og sérstaks eignarskatts. Fram kemur að þó að úrskurðurinn fjalli ekki um reikningsskilareglur sé þar viðurkennd sérstaða Félagsbústaða hf. og tekið tillit til þess að um sé að ræða félag sem eingöngu starfi í almannaðátt og að öllum hagnaði félagsins sé varið til almenningsheilla. Að lokum ítrekar félagið áður fram komin sjónarmið sín vegna málsins. Í úrskurði ríkisskattstjóra frá 29. júní 2004 er fjallað um beiðni Félagsbústaða hf. um niðurfellingu eignarskatts gjaldaárin 2001 og 2002, vegna tekjuáranna 2000 og 2001. Þá segir í úrskurðinum um beiðni Félagsbústaða að vísað sé til eðlis þess rekstrar sem gjaldandi hafi með höndum og að fram komi að beiðnin vegna gjaldanda sé að megin hluta rökstudd með tilvísun í 4. tölul. 4. gr. laga nr. 90/2003, en það ákvæði eigi við um undanþágu lögaðila frá skattskyldu, ef þeir verji hagnaði sínum einungis til almenningsheilla og hafa það að einasta markmiði sínu samkvæmt samþykktum sínum.

Með vísan til 31. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 þykir ekki ástæða til þess að rekja frekar það sem kemur fram í gögnum málsins um málsatvik og ágreiningsefni aðila, en ráðuneytið hefur haft hliðsjón af öllum gögnum málsins við úrlausn þess.

### III. Niðurstaða

#### I.

Í VIII. kafla, 88. – 95. gr., laga nr. 3/2006 um ársreikninga, með síðari breytingu, er fjallað um alþjóðlega reikningsskilastaðla. Kaflinn kom nýr inn í þágildandi lög nr. 144/1994 um ársreikninga með lögum nr. 45/2005 um breyting á lögum nr. 144/1994 um ársreikninga, með síðari breytingum. Lög nr. 144/1994 voru endurútgefin sem lög nr. 3/2006 og tóku gildi 26. janúar 2006. Gerðar voru breytingar á kaflanum um alþjóðleg reikningsskil með lögum nr. 171/2007 um breyting á lögum nr. 3/2006 um ársreikninga, með síðari breytingum.

#### II.

Í 1. mgr. 88. gr. laga nr. 3/2006 segir að ákvæði reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 frá 19. júlí 2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, skuli hafa lagagildi hér á landi í samræmi við bókun I um altæka aðlögun við samninginn um Evrópska efnahagssvæðið, sbr. lög nr. 2/1993, um Evrópska efnahagssvæðið, með síðari breytingum, þar sem bókunin er lögfest. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að reglugerð (EB) nr. 1606/2002, um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, sé prentuð sem fylgiskjal með lögnum.

Í athugasemdum með frumvarp því er varð að lögum nr. 45/2005 segir m.a. um a-lið 51. gr. (núgildandi 88. gr. laga nr. 3/2006) að með ákvæðinu sé reglugerð Evrópuráðsins og þingsins (EB) nr. 1606/2002 frá 19. júlí 2002 um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaða veitt lagagildi hér á landi. Einnig kemur fram að samkvæmt 4. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002 eins og hún hefur verið aðlöguð með upptöku EES-samningsins skuli þau félög sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði í einhverju aðildarríkja EES, beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IAS/IFRS) við gerð samstæðureikninga sinna fyrir hvert reikningsár sem hefst 1. janúar 2005 eða síðar.

Í 89. gr. laganna er kveðið á um gildissvið VIII. kafla en þar segir að ákvæði kaflans gildi um félög sem falla undir lögum eins og nánar greini í 90. og 92. gr. þeirra.

Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 45/2005 segir m.a. um b-lið 51. gr. (núgildandi 89. gr. laga nr. 3/2006) að ákvæði frumvarpsins taki aðeins til þeirra félaga sem nánar séu skilgreind í 56. gr. H (núgildandi 90. gr. laga nr. 3/2006) og 56. gr. J (núgildandi 92. gr. laga nr. 3/2006).

Í 90. gr. laganna er fjallað um skyldu félaga til að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við gerð samstæðureiknings og ársreiknings. Samkvæmt 1. mgr. 90. gr. laganna skal félag skv. 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. laganna skv. 4. gr. reglugerðar (EB) nr. 1606/2002 beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu samstæðureiknings síns.

Í 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. laganna eru talin upp félög skv. 2. – 4. tölul. sömu greinar sem hafa verðbréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði í ríki innan Evrópska efnahagssvæðisins, í aðildarríki stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða í Færeyjum. Í 2. tölul. 1. mgr. 1. gr. eru talin upp hlutafélög, einkahlutafélög, samlagshlutafélög, samvinnufélög og samvinnusambönd og gagnkvæm váttrygginga- og ábyrgðarfélög ef félögin fara fram úr tveimur af þremur stærðarmörkum. Á árunum 1. janúar 2005 til 1. janúar 2013 var viðmiðunartímabilið tvö ár og stærðarmörkin (a) eignir nema 230 milljónum króna; (b) rekstrartekjur nema 460 milljónum króna, (c) fjöldi ársverka á reikningsári eru 50. Í 3. tölul. 1. mgr. 1. gr. eru talin upp öll önnur félög með takmarkaðri ábyrgð félagsaðila sem stunda atvinnurekstur sem falla ekki undir 1. og 2. tölul., svo og sparisjóðir og skráð útibú erlendra félaga og sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, sbr. lög nr. 33/1999. Í 4. tölul. 1. mgr. 1. gr. eru talin upp sameignarfélög og önnur félög með ótakmarkaðri ábyrgð félagsaðila, svo og samlagsfélög, ef félagsaðilar þeirra eru eingöngu félög sem talin eru í 1.–3. tölul., þá eru talin upp sameignarfélög, og önnur félög með ótakmarkaðri ábyrgð félagsaðila, svo og samlagsfélög, enda skráð í firmaskrá, ef félögin fara fram úr stærðarmörkum 2. tölul.

Þá segir í 4. mgr. 90. gr. laganna að félag skv. 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. og 3. mgr. 90. gr. sem ekki er skylt að semja samstæðureikning, skuli beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu ársreiknings síns.

Ákvæði 4. mgr. 90. gr. laganna kom nýtt inn með lögum nr. 45/2005. Þó var gerð breyting á ákvæðinu með lögum nr. 171/2007 til samræmis við aðrar breytingar í lögnum. Í athugasemdum við frumvarp það er varð að lögum nr. 45/2005 segir um c-lið 51. gr. (4. mgr. 90. gr. laga nr. 3/2006 áður en henni var breytt með lögum nr. 171/2007) að með ákvæðinu sé félögum gert skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum ef þau eru með verðbréf, hvort sem er hlutabréf eða skuldabréf, skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði í einhverju aðildarríki EES, þó svo þeim sé ekki skylt að semja samstæðureikning. Þá segir að hið sama gildi um sameignarfélög sem eru í meirihlutaeigu slíkra félaga og eru í sameign félaga með takmarkaða ábyrgð. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 171/2007 segir um c-lið 7. gr. að lagt sé til að sama krafa verði gerð til félaga sem eingöngu hafa skuldabréf skráð á markaði og til þeirra félaga sem hafa skráð hlutabréf á markaði og mynda ekki samstæðu með dótturfélögum. Í báðum þessum tilvikum skuli slíkt félag beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu ársreikninga og árshlutareikninga sinna.

Í 94. gr. laganna er fjallað um eftirlit með beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, en þar segir m.a. í 1. mgr. að ársreikningaskrá skuli hafa eftirlit með öllum félögum sem skylt er að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eða nýta sér heimild til beitingar þeirra. Í 94. gr. a er fjallað um heimild ársreikningaskrár til að leggja á dagsektir veiti eftirlitsskyld félög samkvæmt kaflanum ekki umbeðnar upplýsingar innan hæfilegs frests.

Í 94. gr. b er fjallað um úrskurði en þar segir m.a. í 1. mgr. að komist ársreikningaskrá að þeirri niðurstöðu að reikningsskil eftirlitsskylds félags séu ekki í samræmi við ákvæði laganna geti ársreikningaskrá krafist þess að reikningsskilin séu leiðrétt og að félagið birti breytingar og/eða viðbótarupplýsingar sem nauðsynlegar eru. Í 2. mgr. sömu greinar segir að úrskurður ársreikningaskrár sé kærانlegur til atvinnuvega- og nýsköpunarráðherra innan 14 daga frá því að



hann er kynntur þeim er hann beinist að. Tekur úrskurðurinn ekki gildi ef kært er nema ráðherra staðfesti hann. Að öðru leyti skal farið með brot á lögum þessum í samræmi við ákvæði XII. kafla.

Reglugerð (EB) nr. 1606/2002 er birt sem fylgiskjal með lögum nr. 3/2006, sbr. lög nr. 45/2005.

### III.

Félagsbústaðir hf. er hlutafélag, þ.e. félag með takmarkaðir ábyrgð félagsmanna, en um slík félög gilda ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Félagið hefur tvo skuldabréfaflokka skráða í Kauphöll Íslands – Nasdaq OMX og fellur því undir ákvæði laga um ársreikninga er lúta að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Félaginu ber ekki að semja samstæðureikning skv. ákvæðum VII. kafla laganna um samstæðureikninga. Um reikningsskil félagsins gilda því ákvæði 4. mgr. 90. gr. laganna um að félög skv. 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. og 3. mgr. 90. gr. sem ekki er skylt að semja samstæðureikning, skuli beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu ársreiknings síns.

Ekki er að finna í lögum um ársreikninga eða lögum um hlutafélög ákvæði sem veita félögum undanþágu frá því að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðum líkt og er að finna í ákvæðum laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Þar er að finna undanþágu frá greiðslu tekjuskatts fyrir sýslu- og sveitarfélög, fyrirtæki og stofnanir sem þau reka og bera ótakmarkaða ábyrgð ef þeir verja hagnaði sínum einungis til almenningsheilla og hafa það að einasta markmiði samkvæmt samþykktum sínum, sbr. 4. tölul. 4. gr. laganna. En í kærú er vísað til þessa undanþáguákvæðis tekjuskattslaga.

### IV.

Í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög segir að hugtakið hlutafélag merki í lögnum félag þar sem enginn félagsmanna ber persónulega ábyrgð á heildarskuldbindingum félagsins.

Félagsbústaðir hf. er hlutafélag sem lýtur m.a. ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög og laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Félagið er skráð í fyrirtækjaskrá skv. lögum nr. 17/2003 um fyrirtækjaskrá, áður lög nr. 62/1969.

### V.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga skulu félög skv. 1. gr. laganna semja ársreikning í samræmi við lög, reglugerðir og settar reikningsskilareglur eftir því sem við á. Í 2. mgr. 3. gr. segir m.a. að stjórn félags og framkvæmdastjóri skulu bera ábyrgð á samningu ársreiknings fyrir hvert reikningsár.

Í 1. mgr. 109. gr. laga um ársreikninga segir að eigi síðar en mánuði eftir samþykkt ársreiknings, þó eigi síðar en átta mánuðum eftir lok reikningsárs, skuli félag skv. 1. gr. senda ársreikningaskrá ársreikning sinn, sbr. 3. gr., ásamt áritun endurskoðenda eða undirritun skoðunarmanna og upplýsingar um hvenær ársreikningurinn var samþykktur. Þá segir að ársreikninga félaga, sem hafa hlutabréf sín eða skuldabréf skráð á skipulegum verðbréfamarkaði í ríki innan Evrópska efnahagssvæðisins, í aðildarríki stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða í Færeyjum, skuli þó senda þegar í stað eftir samþykkt þeirra og eigi síðar en fjórum mánuðum eftir lok reikningsárs. Sama gildir um ársreikninga félaga sem beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum samkvæmt heimild í 92. gr.

Ljóst er að félagið Félagsbústaðir hf. sem hlutafélag fellur undir ákvæði 1. gr. laga um ársreikninga. Félaginu ber því að semja ársreikning í samræmi við lög, reglugerðir og settar reikningsskilareglur og skila honum til ársreikningaskrár þegar eftir samþykkt hans eða í síðasta lagi fjórum mánuðum eftir lok reikningsársins.

### VI.

Í 2. kafla laga nr. 2/1993 um Evrópska efnahagssvæðið, 31. – 35. gr. er fjallað um staðfesturétt. Í 1. mgr. 31. gr. laganna segir m.a. að innan ramma samningsins skuli ekki vera höft á rétti ríkisborgara aðildarríkja EB og EFTA-ríkis til að öðlast staðfestu á yfirráðasvæði einhvers annars þessara ríkja. Þá segir í 2. mgr. 31. gr. að staðfesturéttur feli í sér rétt til að hefja og stunda sjálfstæða atvinnustarfsemi og til að stofna og reka fyrirtæki, einkum félög eða fyrirtæki í skilningi annarrar málsgreinar 34. gr.,

með þeim skilyrðum sem gilda að landslögum um ríkisborgara þess ríkis þar sem staðfestan er fengin þó með fyrirvara um 4. kafla þar sem fjallað er um samkeppnisreglur og aðrar sameiginlegar reglur. Í 2. mgr. 34. gr. laganna segir að með félögum eða fyrirtækjum sé átt við félög og fyrirtæki, stofnuð á grundvelli einkamálaréttar eða verslunarréttar, þar með talin samvinnufélög, svo og aðrar lögpersónur sem lúta allsherjarrétti eða einkamálarétti, þó að frátöldum þeim sem eru ekki rekin í hagnaðarskyni.

Eins og segir í fyrirsögn 2. kafla er þar fjallað um staðfesturétt. Í 2. mgr. 31. gr. er skýrt hvað átt sé við með staðfesturétti. Fallast verður á það með ársreikningaskrá að ákvæði kaflans komi ekki til álita í máli þessu sem varðar reikningsskil hlutafélags sem stofnað hefur verið samkvæmt þeim lögum sem um félagiformið gilda á Íslandi.

## VII.

Ljóst er að Félagsbústaðir hf. er hlutafélag sem skráð er í fyrirtækjaskrá skv. lögum nr. 17/2003 um fyrirtækjaskrá, áður lög nr. 62/1969. Um félagið gilda ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög með þeim réttindum og skyldum sem um slíkt félagiform gilda. Um reikningsskil hlutafélaga gilda ákvæði laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Tilgangur félags samkvæmt samþykktum þess, hvort félagið er rekið í hagnaðarskyni eða ekki og hvernig eignarhaldi þess er háttað hafa ekki áhrif á gildissvið laganna. Ráðuneytið getur ekki fallist á þau sjónarmið félagsins að samskonar reglur gildi um reikningsskil félaga eins og Félagsbústaða hf. og gilda um reikningsskil sveitarfélaga en um þau gilda ákvæði VII. kafla sveitastjórnarlaga nr. 138/2011 sem tóku gildi 1. janúar 2012, áður VI. kafli laga nr. 45/1998.

Félagsbústöðum hf. ber samkvæmt 4. mgr. 90. gr. laga um ársreikninga að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu ársreiknings síns. Ekki er að finna undanþágu frá því ákvæði í lögnum né í lögum um hlutafélög og hefur tilgangur félagsins eða eignarhald ekki áhrif þar á. Ákvæðið gildi um öll félög svo sem tilgreint er í því burtséð frá tilgangi þess samkvæmt samþykktum og eignarhaldi félags. Heimildir til undantekningar þar frá vegna tilgangs félags eða eignarhalds eru ekki fyrir hendi. Ráðuneytið staðfestir því hina kærðu ákvörðun ársreikningaskrár um að félaginu Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, sé skylt að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IFRS, við gerð ársreiknings síns fyrir árið 2011.

## Úrskurðarorð

Ráðuneytið staðfestir ákvörðun ársreikningaskrár frá 29. maí 2012 um að félaginu Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, sé skylt til að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IFRS, við gerð ársreiknings síns fyrir árið 2011.

Fyrir hönd iðnaðar- og viðskiptaráðherra

Valgerður Rún Ben.  
Valgerður Rún Benediktisdóttir

Sigurbjörg Stella Guðmundsdóttir  
Sigurbjörg Stella Guðmundsdóttir

Ljósrit: Ársreikningaskrá ríkisskattstjóra  
Laugavegi 166  
150 Reykjavík



KPMG ehf.  
Borgartúni 27  
105 Reykjavík  
Ísland

Sími: 545 6000  
Fax: 545 6001  
Vefslóð: www.kpmg.is

Til Félagsbústaða

Dags. 18. maí 2012

Frá Önnu Þórðardóttur og Sesselju Árnadóttur

Tilvísun Minnisblað til Félagsbústaða.docx

## Fyrirspurn RSK vegna ársreikninga Félagsbústaða

Vísað er til fyrirspurnar Ríkisskattstjóra frá 9. maí sl. varðandi ársreikninga Félagsbústaða hf.

### Sveitarstjórnarlög

Um bókhald og reikningsskil sveitarfélaga er fjallað í VII. kafla sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 (áður VI. kafla sveitarstjórnarlaga nr. 45/1998). Í þeim lögum og reglugerðum settum á grundvelli þeirra er að finna reglur sem gilda um reikningsskil þessara aðila og tekið fram að ákvæði laga um bókhald og laga um ársreikninga gildi að öðru leyti. Einnig hefur verið sett reglugerð um bókhald og ársreikninga sveitarfélaga nr. 944/2000 og á grundvelli þeirrar reglugerðar hefur verið birt auglýsing um reikningsskil sveitarfélaga og auglýsing um flokkun og greiningu í bókhaldi og reikningsskilum sveitarfélaga.

Einkum er rétt í þessu samhengi að geta 2. mgr. 14. gr. reglugerðarinnar sem hljóðar svo:

„Í ársreikningi sveitarfélags skal vera rekstrarreikningur, efnahagsreikningur, yfirlit um sjóðstreymi og skýringar. Framsetning ársreiknings skal vera á formi sem reikningsskila- og upplýsinganefnd, skv. 18. gr., samþykktir og ráðuneytið staðfestir.“

Auglýsing um reikningsskil sveitarfélaga sem sett var á grundvelli eldri sveitarstjórnarlaga er nr. 790/2001, með síðari breytingum.

### Reglugerðir og tilskipanir Evrópusambandsins

Meginheimildin frá Evrópusambandinu er reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla. Þar er kveðið á um í 4. gr. að félög skuli semja samstæðureikninga sína í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla ef heimilt er á uppgjörssdegi þeirra að eiga viðskipti með verðbréf þeirra á skipulögðum markaði í einhverju aðildarríkjanna. Í 5. gr. er gert ráð fyrir að aðildarríkjum sé heimilt að leyfa eða krefjast þess að félögin sem um getur í 4. gr. semji ársreikninga sína og önnur félög en um getur í 4. gr. semji samstæðureikninga sína og/eða ársreikninga sína í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Virðist þessi meginreglugerð Evrópusambandsins því einvörðungu gera það skylt að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé beitt að því er varðar samstæðureikninga félaga ef heimilt er á uppgjörssdegi þeirra að eiga viðskipti með verðbréf þeirra á skipulögðum markaði í einhverju aðildarríkjanna

Í framhaldinu var sett reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (EB) nr. 1725/2003 um innleiðingu tiltekinna, alþjóðlegra reikningsskilastaðla í samræmi við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002. Þeirri reglugerð hefur framkvæmdastjórnin breytt með reglugerðum nr.

707/2004, 2086/2004, 2236/2004, 2237/2004, 2238/2004, 211/2005 og 1073/2005. Eftirfarandi er efni reglugerðanna í stuttu máli:

1725/2003: Alþjóðlegu staðlarnir sem fram koma í viðauka eru samþykktir. Þetta eru IAS-staðlar nr. 1, 2, 7, 8, 10–12, 14–24, 26–31, 33–38, 40 og 41. Einnig eru tilgreindar túlkanir fastanefndarinnar um túlkanir nr. 1–3, 6–15, 18–25, 27–33.

707/2004: Í stað 8. túlkunar kemur nýr viðauki, „IFRS-staðall 1 – Innleiðing alþjóðlegra reikningsskilastaðla.“

2086/2004: IAS-staðli 39, að undanskildum tilteknum ákvæðum hans um notkun valkotsins að nota gangvirði og tilteknum ákvæðum hans að því er varðar áhættuvarnarreikningsskil, er bætt við í viðaukanum í upphaflegu reglugerðinni.

2236/2004: Breytingar á viðaukanum í upphaflegu reglugerðinni að því er varðar IFRS-staðla nr. 1 og 3–5, IAS-staðla nr. 1, 10, 12, 14, 16–19, 22, 27, 28 og 31–41 og túlkanir fastanefndarinnar um túlkanir nr. 9, 22, 28 og 32.

2237/2004: Breytingar á viðaukanum í upphaflegu reglugerðinni að því er varðar IAS-staðal nr. 32 og túlkun túlkunarnefndar um alþjóðlegu reikningsskilastaðlana, IFRIC-túlkun nr. 1.

2238/2004: Breytingar á viðaukanum í upphaflegu reglugerðinni að því er varðar IFRS-staðal nr. 1, IAS-staðla nr. 1–10, 12–17, 19–24, 27–38, 40 og 41 og túlkanir fastanefndarinnar um túlkanir nr. 1–7, 11–14, 18–27 og 30–33.

211/2005: Breytingar á viðaukanum í upphaflegu reglugerðinni að því er varðar IFRS-staðla nr. 1 og 2 og IAS-staðla nr. 12, 16, 19, 32, 33, 38 og 39.

1073/2005: Breyting að því er varðar IFRIC-túlkun nr. 2.

Auk framangreindra reglugerða skipta hér máli eftirgreindar tilskipanir: Fjórða tilskipun ráðsins nr. 78/660/EB um ársreikninga félaga af tiltekinni gerð og sjöunda tilskipun ráðsins um samstæðureikninga nr. 83/849/EBE, auk breytinga á þessum tilskipunum nr. 2001/65/EB, 2003/51/EB og 2004/109/EB. Síðastgreinda breytingin fjallar um samhæfingu krafna um gagnsæi í tengslum við upplýsingar um útgefendur verðbréfa sem eru skráð á skipulegan markað. Efni hennar er í stuttu máli eftirfarandi:

2004/109/EB: Í 2. undirgrein 3. mgr. 4. gr. tilskipunarinnar segir að ef ekki er gerð krafa um að útgefandinn setji fram samstæðureikninga skuli árituð reikningsskil fela í sér reikningsskil sem sett eru fram í samræmi við landslög viðkomandi aðildarríkis þar sem félagið er með réttarstöðu lögaðila. Undanþágur frá kröfum tilskipunarinnar varðandi m.a. samstæðureikninga samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum eru tilgreindar í 8. gr. og falla þar undir m.a. ríki og sveitarfélög, þar á meðal allar stofnanir þeirra og byggðasamlög, sbr. a-lið 1. mgr.

### **Lög um ársreikninga**

Tiltekin ákvæði laga um ársreikninga nr. 3/2006 eru sett í því skyni að innleiða reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (EB) nr. 1606/2002 um beitingu alþjóðlegra reikningsskilastaðla, auk þess að innleiða aðrar framangreindar tilskipanir að því er varðar ársreikninga félaga með takmarkaða ábyrgð og samstæðureikningsskil þeirra, sbr. fyrrgreinda umfjöllun.

Í VIII. kafla laga um ársreikninga nr. 3/2006, með síðari breytingum, er fjallað um alþjóðlega reikningsskilastaðla. Í 3. og 4. mgr. 90. gr., eins og þeim var breytt með lögum nr. 171/2007, segir svo:

„Félag skv. 2. og 3. tölul. og 2. másl. 4. tölul. 1. mgr. 1. gr. sem hefur eingöngu skuldabréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði í ríki innan Evrópska efnahagssvæðisins, í aðildarríki stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða í Færeyjum skal beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu samstæðureiknings ef því ber að semja samstæðureikning samkvæmt lögum þessum.

Félag skv. 1. tölul. 1. mgr. 1. gr. og 3. mgr. þessarar greinar, sem ekki er skylt að semja samstæðureikning, skal beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum við samningu ársreiknings síns.“

Í frumvarpi til þeirra breytingalaga sem samþykkt voru í desember 2007 (lög nr. 171/2007) eða umræðum um málið á Alþingi er ekki að finna miklar athugasemdir sem hægt er að nota til að skýra nánar þessi ákvæði að öðru leyti en því að ítrekað er vísað til Evrópureglugerða og tilskipana. Þó er rétt að benda á eftirfarandi ummæli í athugasemdum með frumvarpinu:

„Í öðru lagi er með frumvarpinu lagt til að afnumin verði skylda móðurfélaga og dótturfélaga, þeirra félaga sem beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, til að notast við alþjóðlega staðla við samningu ársreiknings. Þeim félögum sem hér um ræðir verður eftir sem áður heimilt að beita alþjóðlegum stöðlum kjósi þau það. Skuldbindingar okkar að Evrópurétti taka aðeins til samstæðureikninga en ekki til reikninga móður- og dótturfélaga. Við lögfestingu reglna um alþjóðlega reikningsskilastaðla var talið rétt að láta þær reglur einnig ná til móður- og dótturfélaga. Við nánari athugun og að fenginni reynslu þykir nú hins vegar rétt að hverfa frá þeirri skyldu. Mikill kostnaður og fyrirhöfn fylgir því að gera ársreikninga og árshlutareikninga samkvæmt alþjóðlegum stöðlum og má reikna með að þessi breyting sé til hagsbóta fyrir mörg fyrirtæki sem beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Hafa ber í huga að dótturfélög í samstæðum geta verið mjög mörg og starfsemi þeirra misumfangsmikil og því er ekki þörf á að skylda dótturfélög til að gera upp í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Með þessari breytingu er ekki verið að minnka gæði reikningsskila hjá samstæðunum og breytingin mun ekki hafa áhrif á samstæðureikning viðkomandi samstæðu og ekki leiða til óhagræðis eða ónákvæmari upplýsinga til fjárfesta.“ (Undirstrikanir KPMG.)

Af orðalagi ákvæða laga um ársreikninga einu og sér mætti ráða að hlutfélag í eigu sveitarfélags skuli semja ársreikning sinn í samræmi við IFRS ef það hefur skuldabréf sín skráð á skipulegum verðbréfamarkaði.

### Lög um Evrópska efnahagssvæðið

Í lögum um Evrópska efnahagssvæðið nr. 2/1993 eru skilgreiningar sem hljóta að skipta máli í þessu samhengi og í 2. mgr. 34. gr. þeirra laga segir:

„Með félögum eða fyrirtækjum er átt við félög eða fyrirtæki, stofnuð á grundvelli einkamálaréttar eða verslunarréttar, þar með talin samvinnufélög, svo og aðrar lögpersónur sem lúta allsherjarrétti eða einkamálarétti, þó að frátöldum þeim sem eru ekki rekin í hagnaðarskyni.“ (Undirstrikun KPMG.)

## Niðurstaða

Ljóst er að Félagsbústaðir hf., sem alfarið eru í eigu Reykjavíkurborgar, starfa ekki í hagnaðarskyni, en í samþykktum þess hlutafélags kemur fram að markmið félagsins sé að starfa í þágu almenningsheilla og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins. Jafnframt er tekið fram í samþykktunum að við það skuli miðað að rekstur hlutafélagsins sé sjálfbær (non profit). Að auki er tekið fram að meðan félagið á og rekur íbúðir til afnota fyrir skjólstæðinga Félagsþjónustunnar í Reykjavík (nú velferðarsviðs) sé óheimilt að selja hlutabréf í félaginu, nema með samþykki félagsmálaráðuneytisins (nú velferðarráðuneytisins) vegna fjármögnunar viðkomandi íbúða úr hinu félagslega húsnæðislánakerfi. Hlutafélag þetta er því háð verulegum takmörkunum og er að sinna m.a. tilteknu lögbundnu hlutverki Reykjavíkurborgar, sbr. t.d. lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991.

Ljóst er að mikill kostnaður og fyrirhöfn fylgir því að gera ársreikninga samkvæmt IFRS. Er vandséð hvaða hagsmunum það þjóni að gera slíka kröfu á hlutafélag í þeirri stöðu sem Félagsbústaðir hf. er. Kostnaður af því myndi væntanlega leggjast á þá sem síst skyldi, í tilviki Félagsbústaða á viðskiptavini þess félags sem nú þegar eru almennt í erfiðri fjárhagslegri stöðu.

Með hliðsjón af öllum framangreindum ákvæðum hafa rík rök verið talin hníga til þess að samskonar reglur eigi að gilda um reikningsskil félaga sem eru sambærileg og Félagsbústaðir hf. og gilda um reikningsskil sveitarfélaga. Slík félög ættu þá að vera undanþegin skyldu til að beita IFRS, sbr. einkum skilgreininguna í lögum um Evrópska efnahagssvæðið.

## Fundargerð

**Efni: Reikningsskil Félagsbústaða hf.**

**Dags: 13. nóvember 2013**

**Viðstaddir fundinn: Skúli Jónsson og Halldór I. Pálsson frá ársreikningaskrá og Sigurður Kr. Friðriksson fyrir Félagsbústaði hf.**

**Fundarritari: Halldór I. Pálsson.**

---

Hinn 13. nóvember 2013 funduðu Skúli Jónsson og Halldór I. Pálsson fyrir hönd ársreikningaskrár ríkisskattstjóra og Sigurður Kr. Friðriksson fyrir hönd Félagsbústaða hf. Tílefni fundarins var gerð og skil ársreikninga félagsins fyrir reikningsárin 2011 og 2012 en hinn 11. júlí 2013 staðfesti atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið ákvörðun ársreikningaskrár ríkisskattstjóra um að félaginu beri að beita alþjóðlegum reikningsskilastöðlum (IFRS) við gerð og framsetningu reikningsskila sinna.

Forsaga málsins er sú að við eftirlit með reikningsskilum Félagsbústaða hf. fyrir reikningsársins 2011 kom í ljós að ársreikningur félagsins var ekki gerður í samræmi við IFRS eins og þeim félögum sem hafa verðbréf sín skráð á skipulögðum verðbréfamarkaði er skylt í samræmi við ákvæði 1. mgr. 90. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Hinn 9. maí var haft samband við forsvarsmenn félagsins og þeim gerð grein fyrir álitum ársreikningaskrár um að félaginu væri skylt að beita IFRS við gerð og framsetningu ársreiknings síns enda hefði félagið gefið út tvo skuldabréfaflokka sem skráðir væru í Kauphöll. Var forsvarsmönnum félagsins gefinn kostur á að bera fram andmæli ef þeir teldu að ákvæði laga nr. 3/2006 um ársreikninga ætti við félagið. Hinn 21. maí 2012 barst ársreikningaskrá svar frá framkvæmdastjóra félagsins þar sem vísað var í minnisblað frá KPGM hf. sem unnið var af endurskoðanda félagsins, Önnu Þórðardóttur og Sesselju Árnadóttur lögfræðingi hjá KPMG

Eftir að hafa farið yfir andsvör félagsins ákvarðaði ársreikningaskrá um að Félagsbústöðum hf. væri skylt að beita IFRS við gerð og framsetningu reikningsskila sinna. Í framhaldi af ákvörðun ársreikningaskrár kærðu forsvarsmenn félagsins ákvörðunina til ráðuneytisins sem staðfesti svo ákvörðun ársreikningaskrár hinn 11. júlí 2013.

Niðurstaða fundarins er eftirfarandi samkomulag:

1. Félagsbústaðir hf. munu stilla upp nýjum ársreikningi fyrir reikningsárið 2011 í samræmi alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Framkvæmdastjórn ESB. Skal gerð framangreinds ársreiknings og skilum á reikningnum til ársreikningaskrár vera lokið eigi seinna en 31. janúar 2014.
2. Félagsbústaðir hf. munu stilla upp nýjum ársreikningi fyrir reikningsárið 2012 í samræmi alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS) eins og þeir hafa verið samþykktir af Framkvæmdastjórn ESB. Skal gerð framangreinds ársreiknings og skilum á reikningnum til ársreikningaskrár vera lokið eigi seinna en 31. janúar 2014.

3. Aðilar eru sammála um að Félagsbústaðir sendi fréttatilkynningu til Nasdaq OMX Iceland (Kauphallar Íslands) með svohljóðandi texta:

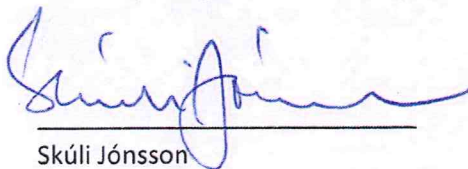
**Reikningsskil Félagsbústaða hf. vegna áráanna 2011 og 2012**

Við eftirlit með reikningsskilum Félagsbústaða hf. fyrir reikningsárið 2011 kom í ljós að ársreikningur félagsins var ekki gerður og settur fram í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Hinn 29. maí 2012 ákvarðaði ársreikningaskrá ríkisskattstjóra að félaginu væri skylt að beita IFRS við gerð og framsetningu ársreikninga sinna í samræmi við ákvæði 90. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. Hinn 11. júlí 2013 staðfesti atvinnuvega- og nýsköpunaráðuneytið ákvörðun ársreikningaskrár en félagið hafði kært ákvörðun ársreikningaskrár til ráðuneytisins.

Stefnt er að endurgerð reikningsskila félagsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og birting þeirra vegna reikningsáranna 2011 og 2012 verði lokið fyrir 31. janúar 2014.

4. Ársreikningaskrá mun jafnhliða eftir að fréttatilkynning hefur verið send til Kauphallar Íslands birta hana á vefi Ríkisskattstjóra í samræmi við ákvæði 5. mgr. 94. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga og telst málinu með því vera lokið af hálfu ársreikningaskrár.
5. Samþykki þetta er gert með fyrirvara um samþykki stjórnar Félagsbústaða hf.

F.h. ársreikningaskrár ríkisskattstjóra



---

Skúli Jónsson



---

Halldór I. Pálsson

F.h. Félagsbústaða hf.



---

Sigurður Kr. Friðriksson