

Minnisblað

Til: Borgarráðs

Frá: Sviðsstjóra fjármála- og áhættustýringarsviðs

Efni: Tillaga um uppstillingu á ársreikningi Reykjavíkurborgar með eignir Félagsbústaða hf. á kostnaðargrunni

Á fundi borgarráðs þann 16. apríl 2020 var lögð fram svohljóðandi tillaga borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

„Lagt er til að borgarráð samþykki að fela fjármála- og áhættustýringarsviði að stilla upp ársreikningi samstæðu Reykjavíkurborgar þannig að Félagsbústaðir hf. séu á kostnaðargrunni í samstæðureikning borgarinnar. Þetta verði gert til að sjá samanburð á reikningnum eftir hefðbundnum reikningsskilaaðferðum.“

Greinargerð fylgdi tillögunni sem er svohljóðandi:

„Fram hefur komið ágreiningur í endurskoðunarnefnd varðandi framsetningu ársreiknings Félagsbústaða og hvernig hann er settur inn í samstæðureikning Reykjavíkurborgar með uppreiknuðum hagnaði af endurmati eigna. Hefur þessi ágreiningur leitt til þess að einn nefndarmanna í endurskoðunarnefnd hefur nú sagt sig frá nefndinni. Nauðsynlegt er að borgarfulltrúar fái samanburð á framsetningu samstæðureiknings borgarinnar vegna þessa áður en ársreikningur er tekinn til samþykktar í borgarstjórn.“

Um reikningsskil Félagsbústaða hf.

Félagið Félagsbústaðir hf (Fb) er stofnað á árinu 1997. Tilgangur félagsins er að byggja, eiga og hafa umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi, og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins, í samræmi við V. kafla laga nr. 97/1993. Markmið félagsins er 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, til vaxtar eða viðhalds félagsins eða til niðurgreiðslu lána. Félagið er undanþegið álagningu tekjuskatts.

Fb er fasteignafélag sem stofnað var til að eiga og reka fasteignir sem ætlaðar eru til útleigu fyrir afmarkaðan hóp leigjanda. Félaginu er ætlað að leigja fasteignir sínar á eðlilegu og sjálfbærnu verði. Ef leigjandi ræður ekki við að greiða eðlilega leigu þá er það sveitarfélagsins að koma leigjandanum til

aðstoðar, t.d. með niðurgreiðslu húsaleigu og/eða húsaleigustyrks. Félagið hefur í áráraðir keypt og selt fasteignir á markaði eins og önnur fasteignafélög á Íslandi.

Á árunum 1997 til 2003 beitti félagið verðleiðréttum kostnaðarverðsreikningsskilum. En frá árinu 2004 og til dagsins í dag hefur félagið beitt sambærilegum reikningsskilaaðferðum og það beitir í dag, þ.e. metur fjárfestingareignir á gangvirði. Í samræmi við úrskurð Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis, dags. 11. júlí 2013, hefur félagið beitt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum, IFRS, við gerð ársreiknings síns frá og með ársreikningi 2011. Samkvæmt 4. mgr. 90. gr. ársreikningalaga ber Fb 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.

Samkvæmt IFRS stöðlum er val um að beita afskrifuðu kostnaðarverði við eignfærslu fjárfestingaeigna eða eignfæra þær samkvæmt gangverðsreglu. Ekki er val um annað eignamat, t.d. að endurmeta reglulega kostnaðarverð, sem ársreikningalög heimila (sbr. minnisblað KPMG). Efnahagsreikningur fjárfestingarfélags, sem er mjög skuldsett með verðtryggðum langtímaskuldum eins og Fb, þar sem eignfært er samkvæmt afskrifuðu kostnaðarverði gefur ekki glögga mynd af eignastöðu félagsins. Stjórn og stjórnendur Fb hafa valið frá árinu 2004 að beita gangverðsmati á fjárfestingareignir enda gefur þannig framsettur ársreikningur mun gleggri mynd af rekstri og efnahag félagsins heldur en ársreikningur þar sem fjárfestingareignir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði.

Rétt er að benda á að IFRS staðlar fjalla um hvernig eignamati fjárfestingaeigna skuli háttað. Þar sem IFRS staðlar eru hluti af settum reikningsskilareglum á Íslandi þá er ekki viðeigandi eða heimilt að beita túlkunum IPSAS varðandi það úrlausnarmál.

Samantekinn ársreikningur A + B-hluta

Rekstur B-hluta fyrirtækja Reykjavíkurborgar er mjög fjölbreyttur. Stjórnendur og stjórnir hvers B-hluta fyrirtækis hafa á hverjum tíma lagt mat á hvaða reikningsskilaaðferðir henta viðkomandi rekstri best þannig að ársreikningar félaganna gefi sem gleggstu mynd af rekstri, efnahag og sjóðstreymi. Öll B-hluta fyrirtæki Reykjavíkurborgar eru sjálfstæðir lögaðilar.

Samantekinn ársreikningur A + B-hluta Reykjavíkurborgar er gerður í samræmi við sveitarstjórnarlög, ársreikningalög og reglugerðir þar að lútandi. Ákvæði um samantekin reikningsskil eru í reglugerð nr. 1212/2015 Reglugerð um bókhald, fjárhagsáætlanir og ársreikninga sveitarfélaga.

Reikningsskil B-hluta fyrirtækja eru færð óbreytt í samanteknum ársreikningi Reykjavíkurborgar fyrir A- og B-hluta enda eru reikningsskil þeirra ekki í andstöðu við sveitarstjórnarlög eða lög um ársreikninga. Stjórnendur Reykjavíkurborgar og skrifstofa Fjármála- og áhættustýringarsviðs Reykjavíkurborgar telja að þannig samantekinn ársreikningur A + B-hluta gefi glögga mynd af rekstri, efnahag og sjóðstreymi sveitarfélagsins. Ekki verður séð hvaða rök eru fyrir því að samantekinn ársreikningur með breyttum reikningsskilum stærstu B-hluta fyrirtækjanna gæfu gleggri mynd heldur en óbreytt reikningsskil þeirra. Í skýringum með ársreikningi er greint frá aðferðafræðinni við samantekinn ársreikning. Samantekinn ársreikningur sveitarfélaga, skv. sveitarstjórnarlögum, er frábrugðinn hefðbundnum samstæðu-reikningsskilum.

Varkárnisreglan

„Standi semjandi reikningsskila frammi fyrir tveimur eða fleiri kostum vegna óvissu, þykir rétt að velja þann kost sem er líklegastur til að ofmeta ekki eignir og hreinar tekjur.

Í reglunni felst ekki að semjandi eigi að velja þann kost sem leiðir til þess að eignir og tekjur séu vanmetnar; það væri misbeiting reglunnar. Vísitandi vanmat eigna og ofmat skulda, sem leiðir til dulins eigin fjár, er ekki í samræmi við góða reikningsskilavenju. Reglan er til að auðvelda semjanda reikningsskila að taka ákvörðun um reikningshaldslegt vandamál, þegar hann stendur frammi fyrir óvissu um framvindu mála. Af reglunni má ráða að lesandi reikningsskila eigi að geta gert ráð fyrir að afkoma rekstraraðila sé ekki verri en rekstrarreikningur sýnir, og á sama hátt að eigið fé hans sé ekki lægra en birtist í efnahagsreikningi.“

Reikningsskilaráð https://www.google.com/search?q=grundv%C3%B6llur+reikningsskila&rlz=1C1GCEV_en&og=grun&aqs=chrome.0.69i59j69i57j46j0l2j69i60l3.2980j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8

Að túlka varkárnisreglu á þann veg að skylt væri að eignfæra fasteignir í útleigu hjá Fb á afskrifuðu kostnaðarverði væri misbeiting á reglunni, þar sem vísitandi vanmat eigna ætti sér stað, sem myndi leiða til dulins eigin fjár.

Áhrif á samantekinn ársreikning

Áhrif á samantekinn ársreikning Reykjavíkurborgar ef fjárfestingaeignir Félagsbústaða hf. væru eignfærðar samkvæmt kostnaðarverðsaðferð eru eftirfarandi:

A + B samantekinn rekstrarreikningur

	Ársreikningur 2019	Ársreikningur 2018
Rekstrarniðurstaða.....	11.199.384	12.341.652
Bakfærð matsbreyting fjárfestingaeigna Fb.....	-4.893.401	-2.964.778
Áætluð afskrift fjárfestingaeigna Fb.....	-351.506	-329.983
Rekstrarniðurstaða eftir breytingu.....	<u>5.954.478</u>	<u>9.046.891</u>

A + B samantekinn efnahagsreikningur

	31.12.2019	31.12.2018
Eigið fé 31.12.....	343.892.527	317.187.465
Bakfærð matshækkun skv. ársreikningi.....	-52.220.085	-47.326.685
Áætluð uppsöfnuð áhrif afskrifta fjárfestingaeigna.	-4.756.595	-4.405.090
Eigið fé 31.12 eftir breytingu.....	<u>286.915.847</u>	<u>265.455.690</u>

Afskriftir fjárfestingaeigna eru 1% af áætluðu stofnverði. Ekki er gerð tilraun til að áætla söluhagnað seldra fjárfestingaeigna miðað við kostnaðarverðsaðferð. Uppsafnaður söluhagnaður, þannig reiknaður frá árinu 2004, gæti numið umtalsverðum fjárhæðum.

Áætlað bókfært virði fjárfestingaeigna Félagsbústaða pr. 31.12.2019 miðað við kostnaðarverðsaðferð er 35,1 milljarður en samkvæmt núverandi reikningsskilaaðferð félagsins er matið 92,1 milljarður.