



# Prosjektrekskap

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

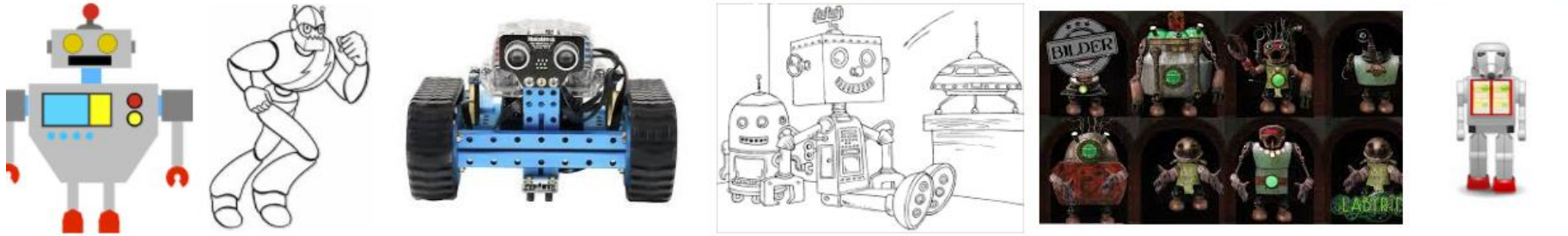
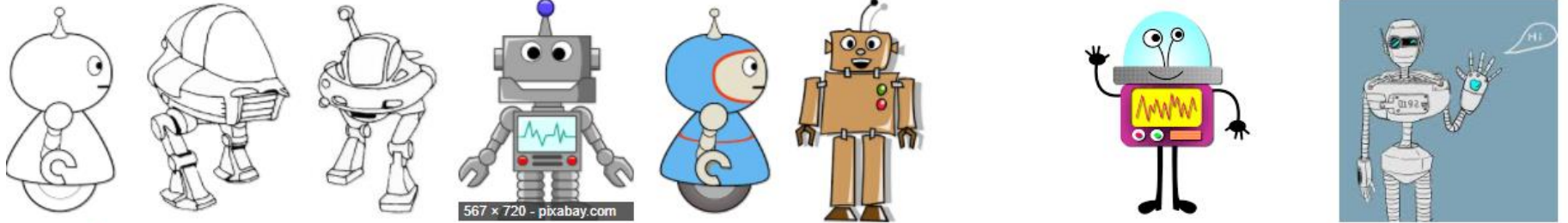
# Fremtidens fokus – mer relevant rapportering



- Brukerperspektivet



- IKKE  
produsentperspektivet



# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

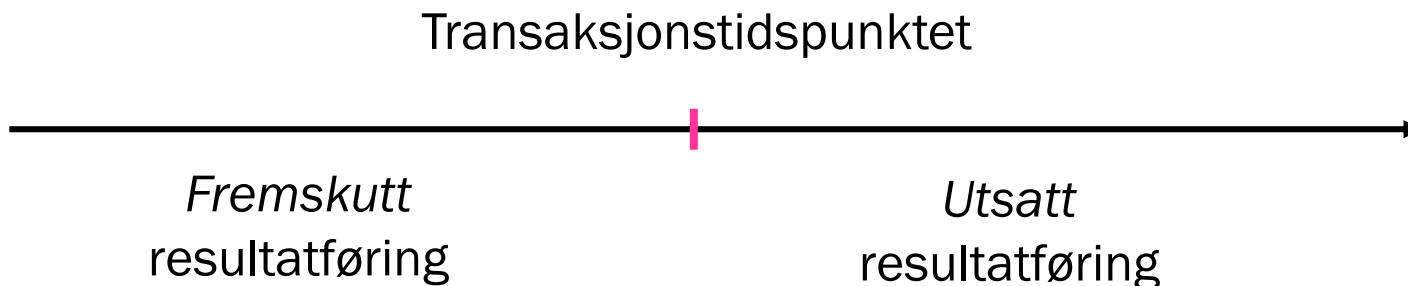
# Tidspunkt og verdi

- Transaksjoner skal regnskapsføres til *verdien* av vederlaget (*måling*) på *transaksjonstidspunktet* (*tidspunkt*)
  - Tidspunkt
    - Overføring av *både risiko og kontroll* (for tjenester er dette det tidspunkt hvor selger har etablert en *rett* til vederlag)
      - Substans og økonomiske realiteter
  - *Virkelig verdi*
    - Kredittsalg: Pengenes tidsverdi
    - Pålitelig måling av kostnader

Risiko for at inntekt resultatføres for tidlig og med feil beløp samt resultatføring av ikke opptjent inntekt.

# Opptjeningsprinsippet

- Ifølge opptjeningsprinsippet skal inntekten resultatføres når den er *opptjent* – MEN er dette ved inngåelse av kontrakten, overlevering eller betaling?
  - I de fleste tilfeller anses ikke en inntekt å være opptjent før det har funnet sted en transaksjon (dvs. overføring av *både* risiko og kontroll)



# Hva er periodens kostnad?

- Sammenstillingsprinsippet
  - Utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt, men ingen entydig sammenheng for mange poster



Risiko for undervurderte kostnader som følge av feil periodisering og/eller for lave eller ingen avsetninger.



# Beste estimat og forsiktighetsprinsippet

- Ved usikkerhet skal det brukes beste estimat på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengelig når årsregnskapet avlegges
  - Forhold som oppstår etter balansedagen, men før årsregnskapet avlegges skal ikke påvirke estimatet på balansedagen (hendelse uten regnskapsmessig konsekvens)
  - Estimaterendringer skal virkningen som hovedregel resultatføres i den perioden estimatet endres
- Forsiktighetsprinsippet innebærer at man tar hensyn til urealisert tap, og ikke inntektsføring av urealisert vinning
  - Konservativ rapportering er ikke tillatt
    - Beste estimat skal legges til grunn

# Agenda

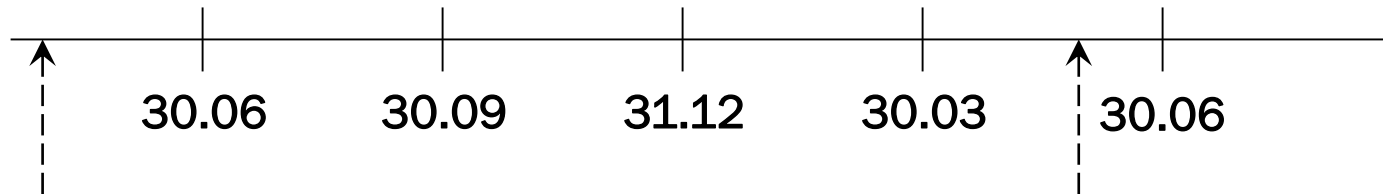
- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

# Inntekter og kostnader – tre metoder

- Inntektsføring iht. opptjeningsprinsippet (hovedregel)
  - I følge RL § 5-12 (NRS 2, pkt. 52) kan små foretak inntektsføre langsiktige tilvirkningskontrakter når kontrakten er fullført
- Sammenstillingsprinsippet
  - Inntil noe inntektsføres, balanseføres kostnadene som hovedregel
- Forsiktighetsprinsippet
  - Avsette for urealisert tap med en gang
- Tre potensielle metoder
  - Fullført kontrakt
  - Løpende avregning
  - Løpende avregning uten fortjeneste

# NRS 2 Anleggskontrakter

- Anleggskontrakter går normalt over flere regnskapsperioder
  - Hvordan fordele inntekter og kostnader på disse periodene?



Prosjektstart

Prosjektslutt



# NRS 2 Anleggskontrakter

- Ufravikelig krav i NRS 2: Tilvirkning og vederlag er avtalt ved kontraktinngåelsen (fast pris/«kost pluss»)
- Kontrakt om tilvirkning av én enkelt eiendel eller utførelse av ett oppdrag
  - Eksempler:
    - Entreprenører (bygg og anlegg)
    - Verft (båter og rigger)
    - Tjenesteoppdrag
- NRS 2 gjelder ikke for – konsekvens?
  - Egenregiprosjekter
  - Serieproduksjon av varer (selv om produksjonen er iht. kontrakt)
  - Varehandel, vareproduksjon eller tjenesteyting som ikke er kontraktsfestet



# Fullført kontraktmetode

- Inntektsfører hele kontraktsbeløpet når prosjektet er i det alt vesentlige avsluttet
  - Mindre kostnader kan gjenstå, men må være lette å estimere
  - Gir varierende inntekter og kostnader avhengig av når prosjekter ferdigstilles
- Underveis balanseføres utgiftene som varer under tilvirkning (omløpsmiddel)
  - Små foretak kan velge mellom variabel eller full tilvirkningskost (jf. RL § 5-4)
- Verdien av prosjektet må vurderes etter LVP
  - Tapsavsetning gjennom nedskrivning av balanseverdien
- Á konto-fakturering føres som kortsiktig gjeld (ikke netto)
- Anbefales?
  - Kost-/nytte

# Case: Fullført kontraktsmetode

- Anta følgende
  - Inngått avtale
  - Kontraktsinntekter 500
  - Kontraktskostnader 400
  - Betaling ved levering i periode 3

	UB år 1	UB år 2	UB år 3
<b><u>Senere opplysninger:</u></b>			
Påløpte kostnader	100	200	400
Anslåtte restkostnader	300	200	0
Salgsinntekter	0	0	500
Beholdningsendring	-100	-100	200
Ulike driftskostnader	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>200</u>
<b><u>Driftsresultat</u></b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>100</u>
Varer under tilvirkning	100	200	0

# Case: Fullført kontraktsmetode – negativ info.

- Anta følgende
  - Negativ informasjon i periode 2

	UB år 1	UB år 2	UB år 3
Senere opplysninger:			
Påløpte kostnader	100	300	525
Anslåtte restkostnader	300	250	0
Salgsinntekter	0	0	500
Beholdningsendring	-100	-150	250
Ulike driftskostnader	<u>100</u>	<u>200</u>	<u>225</u>
Driftsresultat	<u>0</u>	<u>-50</u>	<u>25</u>
Varer under tilvirkning	100	250	0



# Løpende avregning (NRS 2)

- Inntektsfører i takt med fremdrift
  - Gir et bedre bilde av inntjening
- Inntektsfører **før** transaksjonstidspunktet
  - Fremskutt inntekt
  - Følger av opptjeningsprinsippet
- Krever pålitelige estimater
  - Inntekter
  - Kostnader
  - Fullføringsgrad

# Løpende avregning (forts.)



- Usikkerhet
  - Størst i tidlige faser
    - Tar (vanligvis) ikke fortjeneste før etter en viss fullføringsgrad
    - Kompleksitet størst i tidlige faser
- Fullføringsgrad
  - Utført produksjon
    - Påløpte kostnader (mest vanlig) i forhold til totalt estimerte kostnader
      - Kun medgåtte kostnader, dvs. innkjøp av råvarer tas ikke med
    - Påløpte timer i forhold til totalt estimerte timer
    - Andre mål
- Forslag til ny regnskapslov?

# Case: Løpende avregning

- Anta følgende
  - Inngått avtale
  - Kontraktsinntekter 500
  - Kontraktskostnader 400
  - Betaling ved levering i periode 3

	UB år 1	UB år 2	UB år 3
Påløpte kostnader	100	200	400
Anslåtte restkostnader	300	200	0
Fullføringsgrad	25 %	50 %	100 %
<b>Resultat:</b>			
Salgsinntekter	125	125	250
Beholdningsendring	0	0	0
Ulike driftskostnader	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>200</u>
Driftsresultat	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>50</u>
<b>Balanse:</b>			
Kundefordring	125	250	0
Bank	0	0	500

# Case: Løpende avregning

- Anta følgende
  - Negativ informasjon i år 2
    - Hvordan teste?

	UB år 1	UB år 2	UB år 3
<b>Senere opplysninger:</b>			
Påløpte kostnader	100,00	300,00	525,00
Anslåtte restkostnader	300,00	250,00	0,00
Fullføringsgrad	25,00 %	54,55 %	100,00 %
<b>Regnskapsføring:</b>			
Salgsinntekter	125,00	147,73	227,27
Beholdningsendring	-	-	-
Ulike driftskostnader	100,00	222,73	202,27
Driftsresultat	<u>25,00</u>	<u>-75,00</u>	<u>25,00</u>
<b>Kundefordringer</b>	125,00	250,00	-
<b>Bank</b>	-	-	500,00

# Løpende avregning uten fortjenester (NRS 2)

- Tilsvarende løpende avregning, men med forventet fortjeneste lik 0
  - Inntektene settes lik påløpte kostnader
- Brukes ved stor usikkerhet
  - Fullføringsgrad
  - Fortjenestens størrelse
- Gir samme resultatvirkning som fullført kontrakts metode?
  - Kun dersom fullført kontrakt anvender full tilvirkningskost (ev. ingen faste kostnader)

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

# Kontraktinntekter (NRS 2)

- Kontraktsfestet inntekt, inkl. kontraktsfestet endrings- og tilleggsarbeid
- Forventet inntekt
  - Tilleggs- og endringsarbeid
    - Egen arbeidsordre fra kunden – likestilles med kontraktsfestet inntekt når det er sannsynlig at kunden vil godkjenne arbeidene og omfanget av tilleggsytelsen, og pålitelige estimerer på inntekter og kostnader
  - Kompensasjon
    - Rimelig sikkert at kravet vil bli akseptert av kunde, og beløpet kan fastsettes ved et pålitelig estimat
  - Prestasjonsgodtgjørelse
    - Nær fullføring og at det er sannsynlig at målsetningen blir nådd

# Kontraktskostnader (NRS 2)

- Direkte kostnader
  - F.eks. materialer, lønninger, prosjektledelse, underentreprenører, maskinkostnader og avskrivninger på prosjektrelaterte driftsmidler
- Indirekte kostnader som lar seg fordeles etter en systematisk og rasjonell metode
  - Basert på normal kapasitetsutnyttelse
    - F.eks. prosjektering, prosjektledelse, ansvarsforsikring av anleggsvirksomheten, kvalitetskontroll og finanskostnader knyttet til utførelsen av kontraktforpliktelsen
- Indirekte kostnader som gjelder foretaket som helhet, og som ikke kan fordeles på de enkelte kontraktene, f.eks. generell salgs- og administrasjonskostnader, utgifter til forskning og utvikling, avskrivning på ikke prosjektrelaterte driftsmidler, kan ikke regnes som kontraktskostnader med mindre kontrakten har øremerket en godtgjørelse
- Kostnader for å oppnå kontrakt kan medtas,
  - men ikke dersom kostnadsført i tidligere perioder



# Enkeltvis, oppdelt eller i gruppe (NRS 2)

- Normalt er enkeltkontrakter = vurderingsenhet
  - I enkelttilfeller kan det være aktuelt å anvende regnskapsstandardens prinsipper på deler av en kontrakt, mens i andre tilfeller kan det være hensiktsmessig å behandle en gruppe enkeltkontrakter under ett
    - Delkontrakter et resultat av separate kontraktsforhandlinger?
    - Gruppe av enkeltkontrakter utgjør et helhetlig prosjekt, og fremforhandlet samlet?

# Estimater – tapsprosjekter

- Beste estimat (RL § 4-2)
  - *”Ved usikkerhet skal det brukes beste estimat, på bakgrunn av den informasjon som er tilgjengelig når årsregnskapet avlegges. Ved endring av regnskapsestimat skal virkningen resultatføres i den perioden estimatet endres, med mindre resultatføringen kan utsettes i samsvar med GRS”*
- Løpende avregning basert på estimater
  - Regelmessig ajourføring
- Virkning av estimatendringer
  - Driftsinntekter og driftskostnader når estimatet endres
- Tapsprosjekter
  - Avsettes for tapet, og noteinformasjon

# Garanti- og servicekostnader / dagbøter (NRS 2)

- Serviceytelser etter levering
  - Bør skilles ut av kontraktsinntekten, og blir utsatt inntekt ved betaling
- Garantiansvar for feil og mangler
  - Avsettes for underveis som projektkostnader, og blir en kostnadsavsetning
- Dagbøter behandles som
  - Inntektsreduksjon
    - Iht. grunnleggende regnskapsprinsipper

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- **Noteinformasjon**
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

# Noteopplysninger (NRS 2)

Foretak som kun er involvert i et fåtall anleggskontrakter, kan unnlate å gi denne informasjon

- Det skal gis følgende tilleggsopplysninger
  - Hovedprinsippene for beregning av fullføringsgraden
  - Omfang av igangværende anleggskontrakter med angivelse av total utført produksjon, kontraktskostnader påløpt på balansedagen og estimert kontraktsfortjeneste på balansedagen
  - Gjenværende produksjon på tapskontrakter.
- Følgende poster må dessuten opplyses i noter i den grad de ikke er spesifisert i balansen
  - Andel av utestående fordringer som skyldes at betalinger er holdt tilbake av kundene i henhold til betingelsene i kontrakten
  - Opptjente, ikke fakturerte inntekter som er inkludert i kundefordringer
  - Forskuddsfakturert produksjon

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

# Skattemessig behandling

- Fullført kontraktmetode skal benyttes
  - Anskaffelsesverdi
    - Variabel tilvirkningskost
  - Avsetning for tap gir ikke skattemessig fradrag
- Ved tjenesteleveranser er resultatansvaret avgjørende for når de skattemessig skal inntektsføres
  - Hvis ikke resultatansvar (timeoppdrag) inntektsføres løpende også skattemessig

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- **Internasjonal regnskapsrapportering**
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS



# Inntektsføring når leveringsbetingelsene er oppfylt (IFRS 15)

- Man skal inntektsføre vederlaget allokert til en leveringsforpliktelse, *når* kunden har fått kontroll over varen/tjenesten
  - Kontroll defineres som
    - muligheten til å bestemme over bruken av en eiendel,
    - muligheten til å få de resterende fordelene fra en eiendel og
    - muligheten til å forhindre at andre oppnår det samme.

Kontrolloverføring og dermed oppfyllelsen av leveringsforpliktelsen, kan skje over tid (krav om konsistent metode for måling av fullføringsgraden) eller på et gitt tidspunkt, og dette må vurderes for hvert enkel leveringsforpliktelse.

# Tilstrekkelig at et av kriteriene er oppfylt

<b>1.</b> Foretaket skaper eller forbedrer en eiendel som kunden kontrollerer etter hvert som den skapes eller forbedres (for eksempel oppføring av en bygning på kundens tomt).	<b>2a.</b> Foretaket skaper en eiendel som ikke har en alternativ anvendelse (for selger), og	<b>3a.</b> Kunden mottar og konsumerer fordelene simultant fra løpende leveringsforpliktelser (for eksempel renhold av lokaler).	
	<b>2b.</b> foretaket har en rettskraftig rett til å motta betaling for sine aktiviteter (for eksempel en konsulentrapport som er spesialtilpasset kunden).	<b>3b.</b> Et annet foretak slipper å gjøre den samme jobben en gang til	(ser bort fra kontraktsmessige eller praktiske hindringer for at leveringsforpliktelsene kan oppfylles av et annet foretak).

Figur 5.2: Kriterier for overføring av kontroll over tid (Puri & Kvifte, 2014, s. 27).

# Hva med risiko? (IFRS 15)

- For å fastsette når kontrollen er overført til kunden, skal foretaket se på definisjonen av kontroll, i tillegg til å vurdere ulike indikatorer som kan tilsi at kontrollen er overført:
  - Juridiske eierskapet og fysisk besittelse av eiendelen er overført
  - Foretaket har rett på å motta betaling
  - Kunden står for det vesentlige av risiko og potensiale for gevinst og tap
  - Kunden har godkjent eiendelen

# Case: Tidspunkt for inntektsføring?

## Illustrativt eksempel 8.13. Tidspunkt for inntektsføring av leiligheter

En utbygger skal bygge et leilighetskompleks, og selger leilighetene til kunder før oppstart av bygningsprosjektet.

**Scenario A:** Leiligheten har ikke en alternativ verdi for foretaket. Dette kan eksempelvis være tilfellet hvis leiligheten er spesialtilpasset kunden, som gjør det vanskelig å selge leiligheten til andre kunder. Kontrakten krever også at kunden betaler for alle ytelser som er gjennomført, med unntak av mislighold fra utbygger. Leiligheten har dermed ikke en alternativ verdi for foretaket, samt at foretaket har rett til betaling for utførte ytelser.

# Case: Tidspunkt for inntektsføring?

Inntektsføring skal dermed skje fortløpende.

**Scenario B:** Leiligheten har i dette tilfellet heller ikke alternativ verdi for foretaket. Imidlertid har ikke foretaket en kontraktmessig rett til betaling for utførte ytelser. Kriteriene for fortløpende inntektsføring er dermed ikke tilfredsstilt. Inntekt skal først innregnes når kunden kontroll overføres kunden ved overlevering av leiligheten.

**Scenario C:** I de fleste tilfeller vil leiligheter i bygningskompleks ha en alternativ verdi for foretaket. Foretaket kan ofte enkelt selge leiligheten til en annen kunde. Kriteriene for fortløpende inntektsføring vil ikke være tilfredsstilt, og innregning vil først skje på spesifikt tidspunkt når kunden overtar kontroll ved overlevering av leiligheten.

*Kilde: BDO, 2017.*

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

# Case: IT-prosjekt med fast kontraktspris

- Anta følgende
  - Et prosjekt er solgt for MNOK 2. Oppstart er 1. september, og ferdigstilling 1. juli (neste år), dvs. løpetid 10 måneder
    - Kunden betaler kr 200 000 hver måned
  - Totalt estimert tidsforbruk: 1 000 timer
    - Pr. 31. desember er det registrert 500 timer
      - Ferdigstilling 50 % (500 timer / 1000 timer)?
- **Løsning?** Er det noen viktige spørsmål som bør stilles i forbindelse med årsavslutningen? Hva er konsekvensen av eventuelle vesentlige avvik?

# Case: IT-prosjekt med fast kontraktspris (forts.)

- Estimert «timepris» 1. sept.: kr 2 000 (MNOK 2 / 1 000 timer)
  - Er inntekten **MNOK 1** ( $2000 * 500$  timer) det første året?
- Spørsmål – utgangspunkt i kontrakten:
  - Pålitelige estimer?
  - Oppfølging av prosjektet
    - Kostnadskontroll?
    - Overraskelser?
      - Før eller etter balansedagen?
  - Påløpte timer er lik forventet tidsforbruk?
    - Antall timer nødvendig for å slutføre prosjektet?



# Case: IT-prosjekt og økt timeforbruk – løsning

- Anta følgende
  - Totalt estimert tidsforbruk 1 250 timer – konsekvens:
    - Redusert ferdigstillelse: 40 % (500 timer / 1250 timer)
      - Inntekt første året er kr 800 000 (MNOK 2 \* 0,40)?
        - Krever pålitelige estimater
    - Avsetning?

# Agenda

- Innledning – rapporteringen må gjøres mer relevant
- Regnskapsprinsipper
- Inntekter, kostnader og NRS 2 Anleggskontrakter
  - Fullført kontraktsmetode
  - Løpende avregningsmetode (med fortjeneste)
  - Løpende avregningsmetode uten fortjeneste
- Kontraktsinntekter-/kostnader, estimater og avsetninger
- Noteinformasjon
- Skattemessig behandling
- Internasjonal regnskapsrapportering
- IT-prosjekter og prosjektregnskap
- Case: Eiendomsutvikleren AS

# Case: Eiendomsutvikleren AS

- Hva driver virksomheten med?
  - Utvikling av eiendom
- Andre forhold – observasjon:
  - Parkeringsanlegg / friområder ikke ferdig
  - Gjenstår arbeide, inkl. solgte leiligheter
  - UTFORDRING: Balanseføring vs. kostnadsføring samt avsetninger (pågående arbeide, garantier, mv.)

# Case: Eiendomsutvikleren AS (forts.)

- Reguleringsplan
  - Hva er status?
- Styrets årsberetning
  - Aksjekapitalen er tapt 31.12.2016
  - I sluttfasen i et større eiendomsprosjekt
  - Tilfredsstillende likviditet, men i følge styrets årsberetningen likevel i *dialog med selskapets bankforbindelse for å sluttfinansiere prosjektet!*
  - I dag fått fullfinansiering fra banken ... (kjent høsten 2017)
- Aksjonær og hans selskap har skutt inn MNOK 2,5
  - MEN svak soliditet ...

<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		3 200 000	350 000
Annen driftsinntekt		33 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 233 500</b>	<b>350 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 960 000	270 000
Lønnskostnad	3		48 561
Annen driftskostnad	3	69 784	66 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 029 784</b>	<b>384 661</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>203 716</b>	<b>-34 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		159	142
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>159</b>	<b>142</b>
Annen rentekostnad		45 569	7 725
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>45 569</b>	<b>7 725</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-45 410</b>	<b>-7 583</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>158 306</b>	<b>-42 244</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>158 306</b>	<b>-42 244</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>158 306</b>	<b>-42 244</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6	-158 306	42 244
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-158 306</b>	<b>42 244</b>

<b>Varige driftsmidler</b>				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	2 153 756		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 153 756</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 153 756</b>		<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Varer</b>				
Varer	2,7	17 341 536	9 399 642	
<b>Sum varer</b>		<b>17 341 536</b>	<b>9 399 642</b>	
<b>Fordringer</b>				
Andre fordringer		72 282	72 282	
<b>Sum fordringer</b>		<b>72 282</b>	<b>72 282</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>				
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	63 825	25 555	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>63 825</b>	<b>25 555</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 477 643</b>	<b>9 497 479</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 631 399</b>	<b>9 497 479</b>	
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
Aksjekapital	5,6	600 000	600 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>	

Udekket tap	5	585 615	743 921
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-585 615</b>	<b>-743 921</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5,6</b>	<b>14 385</b>	<b>-143 921</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	15 945 340	6 772 995
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 945 340</b>	<b>6 772 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 945 340</b>	<b>6 772 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 190 971	1 302 298
Skyldige offentlige avgifter	4	7 419	31 812
Annen kortsiktig gjeld		2 473 284	1 534 295
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 671 674</b>	<b>2 868 405</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 617 014</b>	<b>9 641 400</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 631 399</b>	<b>9 497 479</b>

# Vurderinger av Eiendomsutvikleren AS

- Resultat lik NULL, tidligere år med underskudd
  - Lave driftskostnader
    - 100 % av lønnen er balanseført
    - Selskapet «administreres på fritiden»
  - Marginal fortjeneste
    - Salg MNOK 3,2
    - Kost MNOK 3,0
- Behov for nedskrivning?



# Vurderinger av Eiendomsutvikleren AS – KRITISKE forhold!

- Mulige kilder til regnskapsstrekking:
  - Rentekostnaden?
  - Ingen avsetninger
  - Garantier
  - Gjenstående arbeide (friområde, solgte leiligheter som er uferdig mv.)
- Svak egenkapital
  - Finansiering – USIKKER!

# Note om garantiansvar, MEN ....

## Note7      Pant og garantier

Selskapets eiendommer er stillet som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner.

Bokført gjeld til kredittinstitusjoner pr 31.12	<u>14.945.340</u>
Eiendeler stillet som sikkerhet	
Boligeiendom	2.153.756
Leiligheter under oppføring	<u>17.341.536</u>
Sum bokført verdi eiendeler stillet som sikkerhet	<u>19.595.292</u>

# Vurderinger av Eiendomsutvikleren AS – KRITISKE forhold!

- Ingenting som tyder på usikkerhet i estimater iht. regnskapet
- Riktig nok benyttes ikke metode for løpende fortjeneste (som betinger estimater), men det vil være oppsiktsvekkende om selskapet ikke har noen form for garantiansvar
- Leiligheter selges i realiteten før de er ferdige – betyr?
  - Videre, allokering av kostnader til solgte leiligheter – ikke en objektiv øvelse!
    - Full inntektsføring, men ikke 100 % ferdige leiligheter, tilsier avsetninger (eventuelt utsatt inntektsføring)
      - Hva med garasjelegget?

# Refleksjoner

- Selv om du ikke er pålagt å bruke løpende avregningsmetode med fortjeneste, bør dette vurderes ut fra et kost-/nytte perspektiv
  - Alternativt brukes for intern oppfølging
    - Uansett må man ha prosjektrekskap, som i utgangspunkt er knyttet til lovgivers informasjonsbehov – utvid dette, så kan man bruke dette til nyttig rapportering ...

# Takk for oppmerksomheten!

## Kontaktdetaljer:

Navn: Terje Heskestad

Epost: [terje.heskestad@uia.no](mailto:terje.heskestad@uia.no)

Mobil: 414 36 110