

# *Revisionsrapport*

Granskning av  
exploateringstillgångar -  
redovisning av inkomster och  
utgifter inom  
exploateringsverksamheten

Oktober 2014

Nynäshamns kommun

---

# ***Bakgrund***

I samband med granskning av årsredovisningen 2013 noterades att kommunen redovisar ett antal pågående exploateringsprojekt (utgifter) med ett bokfört värde om sammantaget 86,1 mnkr. Samtidigt redovisas ett antal projekt (inkomster) med ett sammantaget bokfört värde om 18,1 mnkr. Ett av de större exploateringsprojekten är Alkärrsplan & Nornan 28. Principerna för vilka inkomster och utgifter som redovisas på detta projekt har ändrats de senaste åren, exempelvis avseende parkeringshuset och driften av sjukhusfastigheten.

Mot denna bakgrund bedöms det motiverat att göra en fördjupad granskning av exploateringsredovisningen i samband med granskningen av kommunens delårsrapport.

Revisionsfråga

- Är redovisningen avseende exploateringstillgångar rättvisande?

## Iakttagelser

I delårsbokslutet redovisas pågående exploateringar i balansräkningen till ett bokfört värde netto om 81,9 mnkr. Sammantaget finns 23 exploateringsprojekt upptagna. Av dessa redovisas 20 projekt som pågående exploateringar (konto 1470) med ett bokfört värde om 90,4 mnkr och 3 projekt som skuld (förutbetalad intäkt) på konto 2993 till ett värde om 8,5 mnkr. För dessa tre projekt är exploateringsintäkten högre än hittills nedlagda exploateringsutgifter varför hela projektsaldot redovisas som en skuld. Bokförda inkomster för dessa tre projekt uppgår till 31,5 mnkr och utgifter till 23 mnkr.

Av det bokförda värdet på pågående projekt om 90,4 mnkr så är huvuddelen av värdet hänförligt till tre projekt, Kalvö industriområde, Alkärrsplan & Nornan 28 samt Nynäshamns hamn inkl. gästhamn. Det sistnämnda projektet avser bl.a. inköp av en fastighet i hamnområdet (Kroken) och är ett led i utvecklingen av hela hamnområdet.

Tabell. 1 Pågående exploateringar per 2014-08-31, (enligt spec. till delårsbokslut)

Område	Bokfört värde, tkr	Uppskattat försäljningsvärde
<b>Kalvö industriområde</b>	30 452	35 500
<b>Alkärrsplan &amp; Nornan 28</b>	25 910	40 000
<b>Nynäshamn 2:75, 2:81, 2:168 Gästhamn</b>	18 053	iu

---

## ***Iakttagelser fortsättning ....***

Nedan redovisas kortfattade beskrivningar av exploateringsområdena i tabellen ovan.

### **Kalvö Industriområde**

Inom hela Kalvöområdet finns ett detaljplanelagt exploateringsområde (etapp 1) . Ytterligare delområden för nyexploatering planeras. Området i tabellen ovan avser etapp 1 med byggfärdig mark där ett antal försäljningar har skett. Utgifterna för iordningsställandet blev bl.a. till följd av stora sprängarbeten avsevärt högre än beräknat. För området har fullmäktige fastställt ett försäljningspris om 760 kronor per kvadratmeter. Enheten för mark- och exploatering bedömer att det finns skäl att se över fullmäktiges beslut kring försäljningspris utifrån förändringar i marknaden.

Enligt uppgift i bilaga till delårsbokslutet uppgår den förväntade försäljningsintäkten till 35,5 mnkr. Av de uppgifter vi tagit del av från exploateringsenheten så återstår cirka 16.000 kvm osåld mark. Baserat på av fullmäktige fastställt pris skulle försäljningsvärdet uppgå till drygt 12 mnkr. Det finns således en differens mellan bokfört värde och försäljningsvärde på cirka 18 mnkr.

### **Alkärrsplan & Nornan 28**

Hela markområdet för exploateringen ägs av Älkärrsplans Utvecklings AB i vilket kommunen äger 19 procent av aktierna. Bolaget äger även sjukhusfastigheten.

Sjukhusfastigheten såldes 2008 till Älkärrsplans Utvecklings AB för 120 mkr innebärande en reavinst med cirka 56 mkr som bokfördes som en exploateringsinkomst. Kommunen har tecknat ett hyresavtal för sjukhusfastigheten som löper till 2024.

---

## ***Iakttagelser fortsättning ....***

Driftsnettot för själva sjukhusfastigheten uppgick 2013 till cirka minus 17 mnkr per år.

Som exploateringsutgift för området redovisas även uppförandet av parkeringshuset (cirka 24 mnkr). Aktivering sker löpande av räntekostnader för projektet. Kommunen har även utlämnade lån till Alkärrsplans Utvecklings AB. I delårsbokslutet uppgick kommunens fordran på bolaget till 4,8 mnkr.

Per augusti 2014 var det bokförda värdet på exploateringsområdet 25,9 mnkr. I underlaget till delårsbokslutet redovisas ett uppskattat försäljningsvärde om 40 mnkr. Något underlag som visar hur detta värde är beräknat har vi inte tagit del av. Det finns reglerat i exploateringsavtalet för Nornan 28 m.fl. vilka inkomster kommunen ska erhålla enligt ursprunglig plan.

I nuläget arbetar kommunen på att få till stånd en deexploatering av området och ändring av detaljplanen med ambitionen att möjliggöra mer bostadsbebyggelse. En annan väsentlig fråga på dagordningen är självfallet också vilka åtgärder som kan vidtas för att säkerställa driftsekonomin för sjukhusfastigheten framgent. Förhandlingar pågår kring villkoren den totala affären inkl. hyresvillkoren.

---

## ***Iakttagelser fortsättning ....***

### **Nynäshamn 2:75, 2:81, 2:168 Gästhamn**

Nedlagda utgifter består till största delen av förvärv av en fastighet i hamnen. Investeringen är en del i den plan eller vision som finns för hela hamnområdet. Kommunen är via Nynäs Mark AB hälftenägare av terminalområdet och äger själva området vid gästhamnen.

Det finns ingen värdering redovisad för området i delårsrapporten. Det bedöms av mark- och exploateringsenheten idag vara mycket svårt att upprätta en avkastnings- eller exploateringskalkyl för området.

---

# Värdering

Exploateringsstillgångar klassificeras som omsättningstillgång. Enligt den kommunala redovisningslagen ska omsättningstillgångar tas upp till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet på balansdagen, KRL 6:7.

Med det verkliga värdet avses försäljningspriset med avdrag för beräknad försäljningskostnad (nettoförsäljningsvärdet). Bedömningen av det verkliga värdet sker med utgångspunkt i de mest tillförlitliga uppgifter som är tillgängliga vid värderingstillfället.

Utgångspunkten för bedömningen är att värderingen sker objekt för objekt.

---

## ***Bedömning och rekommendation***

Den sammanfattande bedömningen utifrån granskningen är att redovisningen avseende exploateringsstillgångar inte fullt ut är rättvisande. Bedömningen grundar sig framförallt på att Kalvö exploateringsområde är upptaget till ett för högt värde i redovisningen.

Inför årsbokslutet bör ett antal åtgärder vidtas. Vi rekommenderar Kommunstyrelsen att

- säkerställa en korrekt värdering av kommunens exploateringsstillgångar. I de fall det verkliga värdet (bedömt försäljningspris) understiger anskaffningsvärdet ska en nedskrivning av tillgångens värde ske.
- fullt ut tillämpa bruttoredovisning avseende exploateringsstillgångarna vilket innebär att utgifter för anskaffning av tillgången redovisas som en omsättningstillgång medan förutbetalda inkomster redovisas som en skuld. Dessa inkomster ska dock intäktsföras så snart de utgifter som uppkommit eller beräknas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Stockholm 2014-10-28

Anders Hägg

Uppdragsledare