

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Svein Helge Hofslundsengen	FE-202, TI-&14	22/477

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2023	Formannskapet	PS	02.02.2023
	Kommunestyret	PS	

Finansrapportering pr. 31.12.22

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Finansrapport pr. 31.12.22 vert teken til vitring.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Finansrapporteringa er basert på eige finansreglement vedteke av kommunestyre den 6.05.2021, sak 17/21. Rapporteringa bygger på pkt. 9 I det nye finansreglementet.

Rådmannen skal i samband med tertialrapportering per 30.04 og 31.08 utarbeide ein finansrapport til formannskapet og kommunestyret. I tillegg skal rådmannen i samband med årsavslutning leggje fram ein rapport til formannskapet og kommunestyret som viser utviklinga gjennom året og status ved utgangen av året.

Rapportane skal innehalde ein omtale og vurdering av kommunen sin finansielle risiko.

Rapportane skal innehalde ein nærmare omtale av korleis aktiva og passiva er samansett.

Rapportane skal vise marknadsverdien for aktiva, både samla og for kvar gruppe av ulike typar aktiva.

Rapportane skal vise verdien for passiva, både samla og for kvar gruppe av ulike typar passiva. I tillegg skal rapportane opplyse om løpetida for passiva, og om verdien av lån som forfell og som må refinansierast innan 12 månader.

Rapportane skal innehalde ein omtale av vesentlege marknadsendringar og endringar i kommunen sin finansielle risiko, og det skal gjevast ein vurdering av dette. I tillegg skal rapportane innehalde ein omtale av aktuelle marknadsrenter og kommunen sine eigne rentevilkår.

Om det har oppstått avvik mellom krava i finansreglementet og den faktiske forvaltninga, skal dette takast med i rapportane.

Fakta

	31.12.2021	2022, pr. 31.12.22		
		Resultat	Marknadsverdi	Avkastning
Odin eignedom	5 671 392,00	-2 681 664,00	2 989 728,00	-76,619 %
Odin rente	3 630 376,00	-80 599,00	3 549 777,00	-2,303 %
Holberg Kreditt	2 557 160,48	141 137,27	2 698 297,75	5,519 %
First Norge fokus	8 554 115,24	-945 744,99	7 608 370,25	-11,056 %
Holberg Global	4 177 572,69	-767 747,83	3 409 824,86	-18,378 %
Holberg Rurik	758 793,02	-138 456,52	620 336,50	-18,247 %
Spv Aksje	9 278 008,94	-892 575,11	8 385 433,83	-9,620 %
SUM	34 627 418,37	-5 365 650,18	29 261 768,19	-15,495 %

Budsjettrevisjon 15.12.22 – tok høyde for forventa tap på plasseringane i 2022
Resultatet i 2022 enda med ein samla nedgang/tap på kr. 5.365.650,18.
2021 ga eit historisk høgt og godt resultat med over 6,2 mill.kr. i gevinst.

Eit fond stod for stor del av tapet i 2022, Odin eignedom

Odin-fond har steget 40 % på tre måneder

POSITIV: Odin-forvalter Nils Hast mener det er riktig å kjøpe eiendomsaksjer nå. 2022 0208 022222

FINANS: Fondet Odin Eiendom hadde et katastrofeår i 2022, men nå har utviklingen snudd for alvor. – Man begynner å se slutten på rentehevingene, sier Odin-forvalter Nils Hast.

MARTIN BRENNMOEN
martin.brennmoen@finansavisen.no

Ved inngangen til 2022 kunne fondet Odin Eiendom med forvalter Nils Hast i spissen skilte med 48,5 prosent avkastning på ett år. Perioden med pandemi, og lave renter ga god gass i svenske eiendomsaksjer som fondet primært er eksponert mot.

Da sentralbankene begynte å snakke om rentehevinger tidligere i fjor lå imidlertid alt til rette for at rentesensitive eiendomsaksjer skulle få en turbulent periode.

Fasit for Odin Eiendom i 2022 ble en negativ avkastning

på 47 prosent, eller nær halvering av verdi om du hadde spyttet inn penger i fondet på starten av året.

– Det handler om forskjellige ting, men hovedårsaken som ligger bak er at rentene begynte å bevege seg oppover, og eiendom er en sektor med mye gjeld og er sensitiv til rentebevegelser. I 2021 steg fondet mye, og det kan virke som at fondet og svensk eiendom for øvrig, som regel beveger seg med børsen, men litt ekstra, uansett om det er opp eller ned, sier Hast til Finansavisen.

På det meste var fondet ned nær 57 prosent i midten av oktober, men utviklingen kan se ut til å ha smidd. Selv om 2023 har vært i snu 2,5 uke har Odin Eiendom lagt på seg over 16 prosent i verdi så langt i år. Fra fjorårets bunn er fondet opp over 40 prosent.

Har falt for mye
Hast mener at det er lett for at effektene av makrofaktorer blir overdrevet, og at nedslaget i svensk eiendom har vært for stort.

– Hva er grunnen til at fondet stiger nå?
– Jeg tror det drives av rentene, og at man begynner å se slutten på rentehevingene, fremfor alt i USA, men også i Norge. Det bidrar til mindre usikkerhet enn det var for seks måneder siden.

– Det er den ene siden av det. Den andre er at det har kommet inn en del nye penger i sektoren. Eiendomselskapet Castellum har fått ny hovedeier i form av Akelius. Dessuten har flere selskaper gjort emisjoner hvor det har kommet inn pensjonskapital på eiersiden. Det tror jeg sender et positivt signal gjennom at «smarte penger» er villige til å satse penger i sektoren og ser at prisingen er attraktiv, sier Odin-forvalteren.

Han tror 2023 blir et bedre år enn 2022 å være investert i eiendom, og fremhever at stemningen er annerledes nå.

– Når bør man kjøpe eiendomsaksjer eller fond?
– Aksjemarkedet priser seg alltid fremover i tid. Hvis man ventet til alle tegnene er korrekte, ja da har man ganske sikkert passert bunnen. Jeg kan ikke si om vi har passert bunnen i dag. Men med tre års horisont, som man minst bør ha i aksjemarkedet, tror jeg det er riktig å kjøpe nå, eller kjøpe litt og litt over en periode dersom man er mer usikker, sier han.

SBB-angrep
Finansavisen har tidligere skrevet om hvordan flere norske investorer som Peter Hermanrud, Ole Petter Kjerkreit og Jan Petter Sissener slang seg på et massivt shortsalg i Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden (SBB).

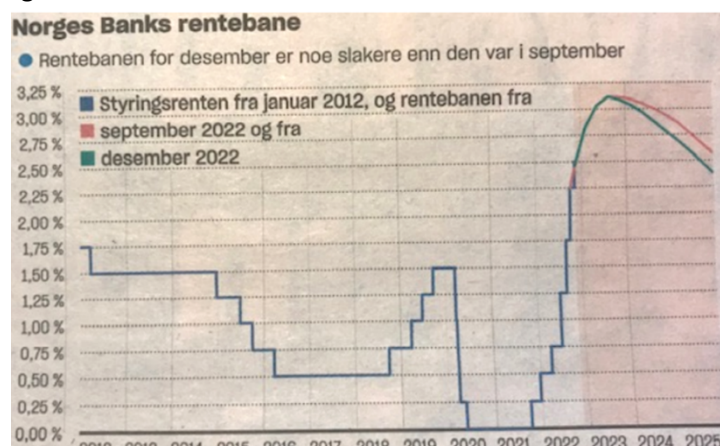
Aksjen falt nærmere 73 prosent på den svenske børsen i fjor, og er et av flere selskaper som Odin Eiendom har i porteføljen. Hast tror at short-angrepet bidro til å sende SBB-aksjen uført langt ned.

– Aksjer pleier å falle når de blir utsatt for en slikt type short-angrep. Resten av sektoren falt også på grunn av rentene, men det er helt klart at SBB falt mer enn de andre eiendomsaksjene, blant annet ettersom de var satt i søkelyset fra så mange kortere, sier han.

– Er det mange som tegner seg i Odin Eiendom nå?
– Ja, vi ser mer positiv netto-tegning nå enn vi hadde i oktober og november, sier Hast.

medan dei fleste andre hadde meir normale utvikling

Renteutvikling og Norges bank si forventa rentebane



7. Langsiktig gjeld og avdrag på lån

tal i helle tusen

Låneportefølje	Bokført gjeld per 01.01.	Låneopptak i rekneskapsåret	Avdrag i rekneskapsåret	Bokført gjeld per 31.12.
Lån til egne investeringar	127 922	-	-6 998	120 924
Husbanken	-	-	-	-
Kommunalbanken	77 599	-	-4 921	72 678
KLP	50 324	-	-2 077	48 246
Lån til vidareutlån	11 567	-	-1 002	10 565
Husbanken	11 567	-	-1 002	10 565
Kommunalbanken	-	-	-	-
KLP	-	-	-	-
Samlet gjeld	139 489	-	-8 001	131 489

Fordeling av lånegjeld:	Av samla gjeld per 31.12. er sjølvfinansierende gjeld ca. 35 mill. inkl formidlingslån, resten er gjeld som blir finansiert av kommunen sine frie inntekter.
Lån som forfell til betaling i 2023	Lån som forfell til betaling i 2023 er på 7,9 mill.
Gjennomsnittleg løpetid (år)	Lån til egne investeringar (20 år) og lån til vidareutlån (10 år)
Gjennomsnittleg rente	Lån til egne investeringar (1,99 %) og lån til vidareutlån (1,13 %)

Renteføresetnader	Bokført gjeld per 01.01.	Del av portefølje per 01.01.	Del av portefølje per 31.12.	Bokført gjeld per 31.12.
Flytande rente:				
Lån til egne investeringar	70 255			64 903
Lån til andre sine investeringar	-			-
Lån til innfriing av kausjoner	-			-
Lån til vidareutlån	11 567			10 565
Sum flytande rente	81 822	59 %	57 %	75 468
Fast rente:				
Lån til egne investeringar	57 668			56 021
Lån til andre sine investeringar	-			-
Lån til innfriing av kausjoner	-			-
Lån til vidareutlån	-			-
Sum fast rente	57 668	41 %	43 %	56 021
Avdrag lån	Rekneskap 2021	Rekneskap 2022		
Betalt avdrag eks. formidlingslån	7 031	6 998		
A. Rekneskapsførte avskrivningar	9 953	10 167		
B. Lånegjeld eks. vidareutlån 01.01.	134 953	127 922		
C. Bokført verdi avskrivbare driftsmidlar 01.01.	281 415	280 470		
Beregnet minimumsavdrag (kl § 14-18)	4 773	4 637		
Differanse	2 257	2 361		

Nettolånegjeld/lånegjeld per innbyggjar	2019	2020	2021	2022
Lånegjeld eks. vidareutlån 01.01.	76 018	134 953	127 922	120 924
Innbyggjarar per 31.12.	1 691	1 660	1 629	1 644
Netto lånegjeld per innbyggjar (heile kroner)	44 954	81 297	78 528	73 555
Prosentvis endring frå året før		80,8 %	-3,4 %	-6,3 %

Det er i 2022 ikkje tatt opp nye lån.

Ubrukte lånemidlar (innlån til investeringar som er ikkje gjennomført) utgjør per 31.12.2022 3,5 mill.

Ubrukte startlånsmidlar frå Husbanken (vidareutlån som er ikkje gjennomført) utgjør per 31.12.2022 3,8 mill.

Vurdering

Det er normalt med til dels store svingingar i aksjemarknaden gjennom eit år. 2021 ga eit historisk høgt og godt resultat, medan 2022 har vore ein korrigering ned. Ein stor del av resultatet i 2021 vart sett av til bufferfond for å møte forventna negativ avkastning i 2022. Slik resultatet samla sett vert for kommunerekneskapen 2022, vert ikkje buffer/tapsfondet nytta til inndecking av resultatet i 2022, og vert ståande på fond som buffer mot ytterlegare resultatnedgang.

Inngangen til 2022 bar preg av en rekordsterk vekst i 2021, stramt arbeidsmarknad og rekordhøg inflasjon som blei kraftig forsterka av Ukraina-krigen. USA og Europa innførte strenge sanksjonar mot Russland som svarte med å knipe att på energileveringane til Europa. I tillegg til krigen utvikling i Ukraina har sentralbankane sin kamp mot inflasjonen med påfølgjande kraftig renteoppgang derfor prega store deler av det globale makrobildet i 2022. Investorane sin frykt for konsekvensane av krigen i Europa og usikkerheita rundt vidare økonomisk utvikling globalt svekka krona til tross for høg oljepris gjennom året. I desember såg ein teikn til at inflasjonen dempa seg noko. Renta har komme opp på høge nivå etter å ha vore svært låg lenge.

Norges Bank har gjennom 2022 sett opp renta i seks av åtte rentemøte. Ved årets start låg styringsrenta på 0,5 prosent og er no etter siste renteavgjerd 15. desember 2022 på 2,75 prosent. Vidare indikerte Norges Bank i desember at renta truleg vil settast vidare opp i første kvartal 2023. Det er en fin balansegang mellom å auke renta for mykje og for lite. Dersom renta aukast for mykje bremsar økonomien meir enn det som er nødvendig for å få bukt med inflasjonen. Ved å vere for forsiktig kan prisveksten halde seg for høg lenge som igjen kan føre til at det blir nødvendig å stramme til enda kraftigare seinare for å få ned prisveksten. Det er framleis stor usikkerheit i forhold til korleis aksjemarknaden vil utvikle seg i 2023.

Stresstest pr. 31.12.22 er gjort ut i frå at grunnkapital/plassering er dekkja opp med fondsavsetjing, og at det er berre reinvestert kapital som ein ikkje har fondsmidlar til å dekke. Men ein negativ avkastning må rekneskapsførast, og vil påverke kommunerekneskapen i negativ forstand i 2022. Ein har bra med bufferkapital til å dekke evt. ytterlegare nedgang i verdiane/plasseringane.

Konklusjon

Tilrå at finansrapporteringa pr. 31.12.2022 vert teken til vitring.

Formannskapet - 003/2023

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Finansrapport pr. 31.12.22 vert teken til vitring.