



NOTAT – REGNSKAPSFØRING AV FORMIDLINGSLÅN

Fastsatt av GKRS' styre 23.09.2003 med endringer 27.09.2011 og 21.10.2014

1. BAKGRUNN

Kommuner og fylkeskommuner¹ kan med hjemmel i kommuneloven § 50 nr. 6 ta opp lån for videre utlån. KRS nr. 3 "Lån – Opptak, avdrag og refinansiering" behandler regnskapsføring av avdrag på slike innlån. Dette notatet omhandler regnskapsføring av renter og avdrag på utlån av slike midler, heretter kalt formidlingslån, renter på innlånene og håndtering av tap.

Husbankens startlån er den mest utbredte formen for formidlingslån. Startlån tildeles kommuner for videre utlån til enkeltpersoner til boligformål. Rente- og avdragsvilkårene fastsettes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken.

Risikoen for tap på startlån er delt mellom kommunen og Husbanken. Kommunen kan benytte midler på tapsfond til å dekke sin del av tap på startlån.

2. REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING AV FORMIDLINGSLÅN

2.1 Renter og avdrag

Det fremgår av forskrift om årsbudsjett (budsjettforskriften) § 5 og forskrift om årsregnskap og årsberetning (regnskapsforskriften) § 3 at driftsregnskapet skal omfatte alle løpende inntekter og innbetalinger i året. Fra merknadene til budsjettforskriften § 5 femte ledd nr. 7 siteres: "alle inn- og utbetalinger knyttet til utlån og forskutteringer skal føres i investeringsregnskapet". Som det fremgår av KRS nr. 3 "Lån – Opptak, avdrag og refinansiering" skal derfor mottatte avdrag på utlån og refusjoner av gitte forskutteringer, samt avdrag på innlån til videre utlån eller forskutteringer, regnskapsføres i investeringsregnskapet. Dette gjelder også bruk av lån opptatt til videre utlån og selve utlånstransaksjonen.

Behandling av renter knyttet til formidlingslån er ikke spesielt nevnt verken i budsjettforskriften, regnskapsforskriften eller forarbeidene til kommunelovens økonomibestemmelser². Merknadene til budsjettforskriften § 5 femte ledd nr. 7 omtaler innbetalinger og utbetalinger. Renter er derimot i kommunal regnskapsterminologi å anse som inntekter og utgifter. Renteinntekter knyttet til formidlingslån er å anse som en løpende inntekt etter budsjettforskriften § 5 nr. 1, jf. regnskapsforskriften § 3, og skal regnskapsføres i driftsregnskapet på samme måte som renteinntekter knyttet til andre utlån. Det følger da naturlig at også renteutgifter på kommunens innlån til formidlingslån regnskapsføres i driftsregnskapet.

2.2 "Overdekning" og "underdekning"

Som det fremgår av KRS nr. 3 reserverer kommuneloven § 50 nr. 7 b) inntekter fra mottatte avdrag på utlån og refusjoner fra forskutteringer til nedbetaling av kommunens innlån. Dersom kommunen faktisk betaler mindre avdrag enn mottatte avdrag og refusjoner skulle

¹ I notatet brukes "kommuner" om både kommuner og fylkeskommuner

² Ot.prp. nr. 43 (1999-2000)

tilsi, skal derfor det overskytende beløpet avsettes til bundet investeringsfond. Dette fondet kan kun anvendes til å dekke avdrag på og innfrielse av innlån.

Ulik avdragsprofil på innlån og utlån av formidlingslån kan også medføre underdekning dersom avdrag på kommunens innlån overstiger avdrag på utlån fra låntakerne. En slik underdekning må finansieres av andre finansieringskilder i investeringsregnskapet, dersom kommunen ikke har midler på bundet investeringsfond for avdrag.

Departementet har i rundskriv H-15/2003 gitt følgende kommentarer om håndtering av innfridde formidlingslån:

”Saken omhandler spørsmål knyttet til Kommunelovens § 50 nr 7c³ om mottatte avdrag på formidlingslån. Enkelte kommuner ønsker å sette av mottatte ekstraordinære avdrag til fond for så å låne midlene ut på nytt. I henhold til Kommuneloven skal slike innbetalinger uavkortet nyttes til nedbetaling eller innfrielse av innlån til kommunen. Departementet konkluderte imidlertid med at slike ”re-utlån” kan gjennomføres dersom ny låntager overtar opprinnelige låntagers forpliktelser. Etter departementets oppfatning måtte utlån av midler som kommunen hadde mottatt ved innløsningen av eldre utlån, betraktes som en konvertering hvor utlånet hadde fått ny debitor. Dersom en debitor overtar opprinnelig debitors forpliktelser, må det være tilstrekkelig at forholdet balanseføres, og ikke resultatføres. Dersom ny debitor får andre lånebetingelser enn opprinnelig debitor, må kommunen få endret sine betingelser på innlånet. I motsatt fall griper ordningen med formidlingslån direkte inn i kommunens drift.”

GKRS legger imidlertid til grunn at slike ”re-utlån” som hovedregel innebærer at kommunens krav på den opprinnelige debitor innfris, mens det etableres et nytt krav på ny debitor. Det foretas følgelig to separate transaksjoner. Brutto prinsippet tilsier at den samlede tilgang og bruk av midler skal fremgå fullstendig av kommunens bevilgningsregnskap. Slike ”re-utlån” skal derfor regnskapsføres som mottatte avdrag og utlån i investeringsregnskapet.

2.3 Tap

Kommunens utlån er klassifisert som anleggsmiddel (anleggsfordring) i balanseregnskapet. Når det oppstår tap på kommunens anleggsfordringer, vil det ikke medføre endringer i arbeidskapitalen. Kommunens andel av tap på utlån av formidlingslån (hovedstol) skal regnskapsføres som nedskrivning av anleggsmidler i samsvar med KRS nr. 9 ”Nedskrivning av anleggsmidler”, det vil si direkte mot egenkapitalen (kapitalkonto).

Dersom tapet, eller deler av dette, er knyttet til inntektsførte renter, vil rentene være regnskapsført som en kortsiktig fordring i balansen. Tap knyttet til inntektsførte renter vil dermed innebære en endring i arbeidskapitalen og anses som en utgift som skal utgiftsføres i driftsregnskapet.

Tapsdeling med Husbanken

Når det konstateres tap på formidlingslån finansiert med innlån fra Husbanken, kan det etter nærmere bestemmelser søkes om tapsdeling. Husbankens ordninger for formidlingslån og reglene for tapsdeling har variert over tid⁴. Selv om tapsoppgjøret dermed kan bli forskjellig avhengig av hvilken låneordning tapet knytter seg til, vil prinsippene for regnskapsføringen være de samme.

Husbankens andel av tap på startlån kommer til oppgjør ved at Husbanken ettergir en tilsvarende del av sin fordring på kommunen. Ettergivelsen av kommunens innlån

³ Nå § 50 nr. 7 b.

⁴ Etter gjeldende retningslinjer for Startlån har kommunen tapsrisikoen for de første 25 prosent av gjenstående hovedstol samt forfalte renter og omkostninger før realisering av pant. Staten har tapsrisikoen for et eventuelt restbeløp etter realisering av pantet.

regnskapsføres direkte mot egenkapitalen (kapitalkonto). Bevilgningsregnskapet belastes ikke med Husbankens tapsandel. Nedskrivningen av kommunens innlån skal spesifiseres i note for kapitalkontoen.

Kommunen gjør som hovedregel opp sin tapsandel ved å overføre et tilsvarende beløp til Husbanken. Overføringen regnskapsføres som en avdragsutgift i kommunens investeringsregnskap.

Anleggsfordringen (utlånet) nedskrives mot kapitalkonto som omtalt ovenfor. Dette gjelder både den delen av nedskrivningen som tilsvarer kommunens tapsandel og den delen som tilsvarer Husbankens tapsandel.

Dersom det mottas oppgjør etter tapsdeling på formidlingslån, fordeles oppgjøret etter Husbankens retningslinjer. Eventuelt oppgjør som tilfaller kommunen inntektsføres som mottatt avdrag i investeringsregnskapet.

Eksempler på regnskapsføring av tapsoppgjør med Husbanken er vist i vedlegg.

Bruk av tapsfond

Dersom kommunen på tapstidspunktet har tapsfond, kan dette brukes til å dekke kommunens tap i samsvar med Husbankens retningslinjer for bruk av tapsfond⁵. Bruk av tapsfond inntektsføres som bruk av fond i investeringsregnskapet.

Konstateres det tap på formidlingslån som er finansiert i annen finansinstitusjon eller lånet i Husbanken er refinansiert, kan det ikke søkes om tapsdeling med Husbanken. Kommunen kan imidlertid bruke et eventuelt tapsfond til å dekke tap, dersom slike formidlingslån faller innenfor de krav til målgruppe og vilkår som gjelder for startlån fra Husbanken. I slike tilfeller vil bruken av fondet komme i stedet for fremtidige inntekter i investeringsregnskapet og brukes til å finansiere kommunens nedbetaling av sitt innlån. Bruk av tapsfond inntektsføres som bruk av fond i investeringsregnskapet.

2.4 Ekstern administrasjon av formidlingslån

Kommunene kan sette bort administrasjon og innkreving av formidlingslån til eksterne. Det er vanlig praksis at de som forestår administrasjonen av lånene på vegne av kommunen legger eventuelle forsinkelsesrenter, purregebyrer o.l. til hovedstolen på de respektive lånene. Siden lånene også står oppført i kommunens balanseregnskap kan det oppstå differanser mellom saldoen på utlånene i kommunens balanseregnskap og hos ekstern administrator.

Renter, gebyrer o.l. som låneadministrator legger til lånesaldo er i utgangspunktet et forhold mellom låntaker og låneadministrator. Slike tillegg for renter og gebyrer på hovedstolen medfører derfor ingen regnskapsføring i kommunens regnskap. Kommunen må imidlertid ta hensyn til dette ved avstemming av eget regnskap mot engasjementsoppgaver fra låneadministrator.

3. OPPSUMMERING

- Innlån og utlån av formidlingslån balanseføres som henholdsvis langsiktig gjeld og anleggsmidler. Utlån av formidlingslån og bruk av lån regnskapsføres i investeringsregnskapet.

⁵ Tapsfond kan i henhold til gjeldende retningslinjer fra Husbanken benyttes ved konstatert tap på startlån, etableringslån fra 1996 og senere, samt kommunale videreutlån fra andre finansinstitusjoner. Lånene må falle innenfor de krav til målgruppe og vilkår som gjelder for startlån fra Husbanken.

- Ordinære og ekstraordinære avdrag og mottatte avdrag og innfrielse knyttet til formidlingslån føres i investeringsregnskapet, jf. KRS nr. 3.
- Innbetaling av avdrag eller innfrielse av formidlingslån, må gå til nedbetaling eller innfrielse av kommunens innlån, jf. KRS nr. 3
- Påløpte renter av innlån knyttet til formidlingslån og opptjente renter på utlån regnskapsføres i driftsregnskapet.
- Renter på innlånte formidlingslån som ikke er lånt ut (ubrukte lånemidler), omkostninger og refunderte omkostninger fra låntaker samt kommunens utgifter med å drive tjenesten (lønn, administrasjon, husleie m.v.) knyttet til formidlingslån regnskapsføres i driftsregnskapet, jf. regnskapsforskriften § 3 andre ledd nr. 1 og 3.
- Overdekning (betalt mindre i avdrag på innlån enn mottatte avdrag og refusjoner) avsettes til bundet investeringsfond. Underdekning som det ikke er dekning for på bundet investeringsfond for avdrag, må finansieres av andre finansieringskilder i investeringsregnskapet.
- Kommunens andel av tap på utlån av formidlingslån (hovedstol) føres mot kapitalkonto. Tap på inntektsførte renter utgiftsføres i driftsregnskapet.
- Overføringen av kommunens tapsandel ved tapsdeling med Husbanken regnskapsføres som en avdragsutgift i kommunens investeringsregnskap. Ettergivelsen av kommunens innlån regnskapsføres direkte mot egenkapitalen (kapitalkonto).
- Det bør utarbeides egen note for tap på slike lån.

Vedlegg: Regnskapsføring av tapsoppgjør med Husbanken⁶

Eksempel 1 – Ikke tapsdeling

Et startlån må anses tapt og det er gjennomført tvangssalg. Tapsberegningen er som følger:

Hovedstol	1 000 000
Påløpte renter og omkostninger	0
<hr/>	
Beregningsgrunnlag	1 000 000
Kommunens potensielle tap - første 25 %	250 000
Salgpris ved tvangssalg	800 000
Samlet tap	200 000
<i>Kommunens tapsandel</i>	<i>200 000</i>
<i>Husbankens tapsandel</i>	<i>0</i>

Det samlede tapet er innenfor kommunens andel av beregningsgrunnlaget, og kommunen står for hele tapet. Det er altså ikke grunnlag for tapsdeling med Husbanken. Derimot kan kommunen benytte seg av sitt tapsfond..

Regnskapsføringen i kommunen blir som følger:

Mottatt oppgjør ved tvangssalg

Opgjøret regnskapsføres som mottatte avdrag på utlån. Dette skal betales videre til Husbanken og regnskapsføres som betalte avdrag.

Mottatte avdrag (INV)	K	800 000
Bank	D	800 000
Startlån (utlån)	K	800 000
Kapitalkonto	D	800 000
Avdrag (INV)	D	800 000
Bank	K	800 000
Husbanklån (langs.gj.)	D	800 000
Kapitalkonto	K	800 000

Kommunens andel av tapet

Kommunen dekker sin del av tapet ved å betale tilsvarende til Husbanken. Regnskapsføres som betalt avdrag. Tapet dekkes med bruk av tapsfondet. Kommunens utlån nedskrives tilsvarende.

Startlån (utlån)	K	200 000
Kapitalkonto	D	200 000
Avdrag (INV)	D	200 000
Bank	K	200 000
Husbanklån (langs.gj.)	D	200 000
Kapitalkonto	K	200 000
Bruk av fond (INV)	K	200 000
Tapsfond (bundet fond)	D	200 000

⁶ Eksemplene er basert på eksemplene i Husbankens veileder for tapsdeling og tapsfond for startlån, men kan være noe omarbeidet for å få fram regnskapsmessige poeng.

Eksempel 2 – Tapsdeling ved fullfinansiering

Et startlån må anses tapt og det er gjennomført tvangssalg. Tapsberegningen er som følger:

Hovedstol	1 400 000
Påløpte renter og omkostninger	70 000
<hr/>	
Beregningsgrunnlag	1 470 000
Kommunens potensielle tap - første 25 %	367 500
Salgpris ved tvangssalg	1 000 000
Samlet tap	470 000
<i>Kommunens tapsandel</i>	<i>367 500</i>
<i>Husbankens tapsandel</i>	<i>102 500</i>

Det samlede tapet er større enn kommunens andel av beregningsgrunnlaget, og det er dermed grunnlag for tapsdeling med Husbanken. Påløpte renter er inntektsført i kommunens driftsregnskap, mens påløpte omkostninger er betalt av kommunen og belastet driftsregnskapet.

Regnskapsføringen i kommunen blir som følger:

Mottatt oppgjør ved tvangssalg

Opgjøret regnskapsføres som mottatte avdrag på utlån. Dette skal betales videre til Husbanken og regnskapsføres som betalte avdrag.

Mottatte avdrag (INV)	K	1 000 000
Bank	D	1 000 000
Startlån (utlån)	K	1 000 000
Kapitalkonto	D	1 000 000
Avdrag (INV)	D	1 000 000
Bank	K	1 000 000
Husbanklån (langs.gj.)	D	1 000 000
Kapitalkonto	K	1 000 000

Husbankens andel av tapet

Husbankens andel av tapet avregnes ved at Husbanken ettergir sin fordring på kommunen. Kommunens utlån nedskrives tilsvarende. Regnskapsføres kun i balansen.

Startlån (utlån)	K	102 500
Kapitalkonto	D	102 500
Husbanklån (langs.gj.)	D	102 500
Kapitalkonto	K	102 500

Kommunens andel av tapet

Av kommunens andel av tapet anses 70 000,- å gjelde renter og omkostninger. Av dette igjen gjelder 30 000,- påløpte og inntektsførte renter, mens de resterende 40 000,- gjelder omkostninger ved tvangssalget som kommunen har betalt og utgiftsført. Tapet knyttet til inntektsførte renter utgiftsføres i kommunens driftsregnskap som tap på krav. Tapet knyttet til omkostninger er ikke oppført som fordring i kommunens balanse og det blir derfor ikke aktuelt med noen tapsføring av denne delen. Kommunens andel av tapet på hovedstolen (297 500,-) gjøres opp ved å betale tilsvarende til Husbanken. Dette regnskapsføres som betalt avdrag. Kommunens utlån nedskrives tilsvarende.

NOTAT – Regnskapsføring av formidlingslån

Startlån (utlån)	K	297 500
Kapitalkonto	D	297 500
Avdrag (INV)	D	297 500
Bank	K	297 500
Husbanklån (langs.gj.)	D	297 500
Kapitalkonto	K	297 500
Overføringer – tap på krav (DR)	D	30 000
Omløpsfordringer (OM)	K	30 000

Dersom kommunen har tapsfond, kan kommunens andel av tapet på hovedstolen finansieres med bruk av fondet. Dette regnskapsføres slik:

Bruk av fond (INV)	K	297 500
Tapsfond (EK bundet inv. fond)	D	297 500