

Årsberättelse 2017

Landskapets fastighetsverk



Innehåll	Sida
VD:s översikt	3
Styrelsens verksamhetsberättelse	
Allmän verksamhetsmässig och ekonomisk översikt	5
Nyckeltal	5
Personal	6
Bokföring och redovisning	6
Hållbar utveckling	6
Lagstiftning rörande Fastighetsverket	7
Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång	8
Framtida utveckling av verksamheten	8
Risker	8
Disposition av vinstmedel	9
Bokslut	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Redovisningsprinciper	13
Noter resultaträkning	15
Noter balansräkning	17
Styrelsens och VD:s bokslutsunderskrifter	20
Revisionsberättelse	21

VD:s översikt

Landskapets fastighetsverks uppdrag är att bedriva uthyrningsverksamhet av lokaler och fastigheter avsedda för förvaltningens behov samt sköta den fastighetsförmögenhet som är i Fastighetsverkets besittning. Uppdraget innefattar skötsel av kulturhistoriska fastigheter och naturreservat, hantering av landskapets vatten, skog och markområden samt nybyggnation.

År 2017, som utgjorde verkets andra verksamhetsår, präglades fortsättningsvis av uppbyggnad av verket men speciellt av den planerade införlivningen av ÅHS:s fastigheter från 1.1.2018. Under året genomfördes med ÅHS:s fastighets- och ekonomiledning studiebesök till Norrtälje sjukhus och dess leverantör av fastigheter Locum, vilket för både Fastighetsverket och ÅHS bidrog till förståelsen för den komplexitet förändringen innebär.

Landskapets energi- och klimatstrategi sätter tydliga mål för Fastighetsverkets miljöförbättringssträvanden. Fastighetsverkets koldioxidutsläpp är 1 456 ton per år och vi vet i dag källorna och kan jobba de kommande åren med att markant minska vår miljöpåverkan. Föga överraskande är det eliminering av oljeeldning för uppvärmning som kortsiktigt ger snabbast sänkning av våra koldioxidutsläpp.

Hela personalen har under året fått insikt och utbildning i hållbarhetsfrågor med syfte att stärka och bredda medvetenheten kring utmaningarna och möjligheterna med hållbar utveckling. MeToo-debatten har präglat året i hela världen och som arbetsplats med stor majoritet män har det varit viktigt att betona Fastighetsverkets tydliga policy om icke-diskriminering. Det viktiga hållbarhetsarbetet fortsätter genom att Fastighetsverket deltar i Ålands näringslivs kurs i hållbarhetsredovisning som utgår från Global Reporting Initiative (GRI) samt andra ständigt pågående förbättringar inom det breda begreppet hållbarhet.

Under år 2017 färdigställdes lagtingets renovering som trots utmaningarna genom idogt arbete av Fastighetsverkets personal och entreprenörerna i det närmaste klarade såväl tidtabell som budget.

Projektering av nytt polishus startade och som första större projekt på Åland görs projektering genom BIM-modellering. Ett nytt modernt och interaktivt sätt att projektera som ska skapa mindre problem i form av kollisioner under byggtid och ge Fastighetsverket full kontroll över bygget många år framåt. Bygget av polishuset är första projekt med BIM och det förväntas bjudas ut för genomförande under 2018. Fastighetsverket har även tagit en aktiv roll för vattenreningen vid Gutterop och även det byggprojektet väntas bjudas ut och förhoppningsvis även förverkligas redan under 2018.

Internhyresavtal har tecknats med de allra flesta av Fastighetsverkets förvaltningskunder, vilket var en viktig målsättning inför året. Värderingen av fastigheter i vår besittning fastställdes den 17 februari och en ordentlig genomlysning av kostnader för olika fastigheter gör att målet om att kunna slå fast långsiktigt stabila internhyror närmare sig. Stabila nivåer gör det lättare för myndigheter och alla berörda att skapa långsiktig visibilitet om kostnadsläget. Det kan noteras att hyrorna år 2017 sänktes med sammanlagt 2,6 miljoner euro och det fortsatte 2018 och är ett led i målet att långsiktigt slå fast internhyrorna istället för som nu då de fluktuerar över åren och ersätts till våra kunder av landskapsregeringen.

Under hela året arbetade Fastighetsverket med införsäljningen av framtidsvisionen om ett kontorskluster för organisationer vid Jomala gård. Hyresavtal har omförhandlats och nya hyresgäster har tillkommit och under hösten genomfördes en ombyggnad av skolbyggnaden till kontor. En likvärdig hyressättning är viktig och är nu genomförd för de som verkar på Jomala gård.

Under året har Fastighetsverket aktivt närmat sig det åländska klustret av konsulter i vår bransch. Vi har ordnat en introduktions- och feedbacksession samt på begäran en introduktionsdag inom BIM-projektering. Bägge tillfällen blev välbesökta med ett trettiotal deltagare från olika åländska konsulter inom fastighetsbranschen. Att förstå behoven och samverka med konsulterna på Åland och finna samsyn i hur vi bör jobba och vart vi är på väg är viktigt för Fastighetsverket i och med den roll vi har i samhället.

En inventering av tillståndet för ruinerna vid Bomarsund ger vid handen att omfattande restaurering är nödvändigt kommande år för att förhindra ras vid ruinerna. Säkerhetsförbättringar och skyltning har prioriterats.

Bärö sjöbevakningsstation såldes till hyresgästen, vilket föranledde kritik över förfarandet. En offentlig försäljning hade emellertid krävt energi- och konditionsbesiktningar och korrigeringar av brister som med stor sannolikhet fanns och bedömningen var att nettot hade blivit väsentligt lägre än de två externa värderingar gav vid handen och varemellan priset blev. I normalfallet säljer dock Fastighetsverket alltid genom öppet auktionsförfarande.

Fiskefrågor intresserar och Fastighetsverket tar en aktiv roll genom att jobba för att skapa större fiskekortsområden med syfte att göra det enklare för såväl ålänningar som turister att lösa fiskekort. Rutiner för övervakning av fiske har förbättrats men ytterligare utvecklingsmöjligheter finns. Under året avtalade Fastighetsverket om försäljning av våra burrettigheter för kräftfiske med tre olika vatten- och fiskelag, vilket är i linje med Fastighetsverkets uppdrag att skapa avkastning av ålänningarnas gemensamma tillgångar.

Resultatet i Fastighetsverket 2017 blev 4,5 miljoner euro vilket är lägre än 7,7 miljoner euro 2016. Främst beror detta på att internhyrorna sänkts med 2,6 miljoner euro men också högre avskrivningar och mer köpta tjänster drar ner resultatet. Den av ägaren fastställda överföringen om 4,0 miljoner euro har dock levererats enligt plan.

Fastighetsverkets styrelse har under år 2017 sammanträtt 10 gånger. Styrelsen består av Lennart Isaksson (ordförande), Agneta Erlands-son-Björklund (vice ordförande), Elisabeth Rosenlöf, Gunda Åbonde-Wickström och Göran Lindholm.

Fastighetsverkets revisorer består av CGR Fanny Johansson och CGR/OFR Leif-Erik Forsberg.

Vi ser med tillförsikt fram emot att bygga vidare och steg för steg förbättra Fastighetsverkets

verksamhet. Jag vill avslutningsvis framföra mitt tack till personalen och alla övriga som på sätt eller annat bidragit till Fastighetsverkets utveckling.

Stefan Rumander,

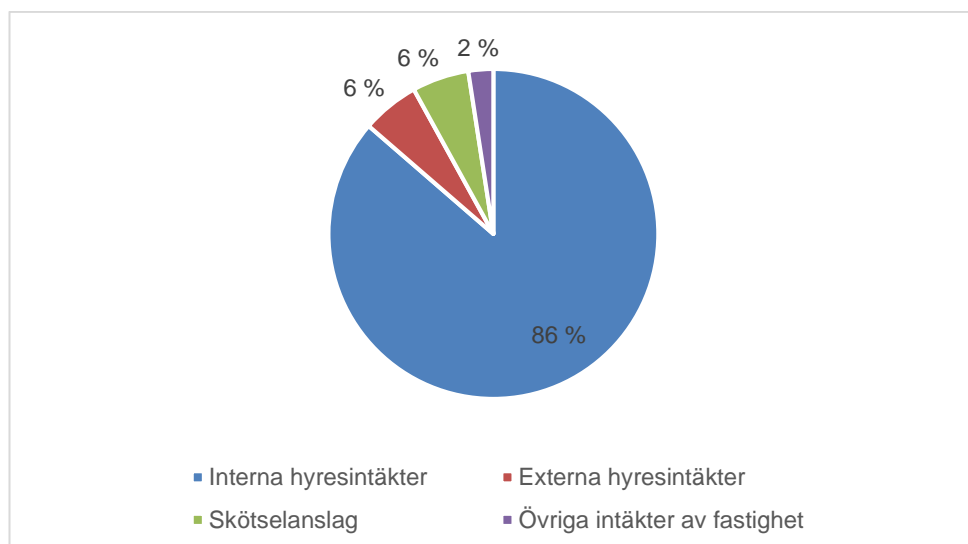
Verkställande direktör



Styrelsens verksamhetsberättelse

Allmän verksamhetsmässigt och ekonomisk översikt

Intäkterna i verksamheten under räkenskapsperioden uppgick till 16,0 miljoner euro (år 2017, 18,5 miljoner euro) varav 13,8 (16,4) miljoner euro var internhyror. Externa hyresintäkter uppgick till 0,89 (0,84) miljoner euro medan övriga intäkter som främst är vidarefakturerings intäkter uppgick till 0,39 (0,44) miljoner euro. Skötselanslag från kulturbyrån och miljöbyrån var 0,90 (0,86) miljoner euro. Fördelningen av intäkterna var sålunda:



Personalkostnaderna totalt uppgår till 2,0 (1,9) miljoner euro där pensionskostnaderna står för den största ökningen.

Inköp av material och tjänster uppgår till 3,1 (2,8) miljoner euro och samtliga mediakostnader i form av el, värme, vatten och avloppskostnader ökar något liksom drifts- och underhållskostnader och fastighets-skatte.

Avskrivningarna, vilka inkluderar en nedskrivning om 0,1 miljoner euro av Doppingvägen 5, uppgår till 5,7 (5,5) miljoner euro.

Räkenskapsperiodens vinst summeras till 4,5 (7,7) miljoner euro mot budgeterat 4,0 miljoner euro.

Nyckeltal

Nyckeltal	2017	2016	Förändring
Omsättning	16 023 089 €	18 549 726 €	-13,6 %
Räkenskapsperiodens vinst	4 469 897 €	7 654 162 €	-41,6 %
Fastighetsbidrag (rörelsevinst före avskrivningar)	10 479 404 €	13 089 244 €	-19,9 %
Fastighetsbidragsprocent	65 %	71 %	-7,3 %
Avkastning på eget kapital	3,4 %	5,8 %	-41,8 %
Yta under förvaltning (kvadratmeter)	114 965	115 295	-0,3 %
Andel av intäkter från landskapets förvaltningar	92,0 %	93,1 %	-1,2 %
Genomsnittligt antal heltidsanställda	36	35	2,9 %
Genomsnittligt antal m2 per heltidsanställd	3 193	3 294	-3,1 %
Sjukfrånvaro (antal dagar)	154	303	-49,2 %

De i nyckeltalen ovan redovisade andelen intäkter från landskapets förvaltningar är i bokföringslagen att betrakta som närståendeintäkter. Fastighetsverket köper tjänster såsom bokföring, viss it och administration från landskapsregeringen men i övrigt finns inga väsentliga transaktioner mellan Fastighetsverket och ägaren och deras underlydande myndigheter.

Personal

Antalet producerade årsverken inom Fastighetsverket har inte entydigt kunnat fastställas då systemen är under utveckling hos Ålands landskapsregering. Ett förhållandevis stort antal av de anställda jobbar deltid och flera mot timredovisning eller med korta anställningskontrakt eller formellt som konsulter. Inför framtiden är ambitionen att kunna redovisa antal helårsverken inom Fastighetsverket.

Antalet personer i anställningsförhållande var under året 46, vilket är detsamma som 2016. Andelen kvinnor var 17 % (14 %). Antalet heltidsanställda var 36 (35).

Åldersfördelning hos de anställda visar att över tio personer eller 22 % av de anställda, varav flera i ledande ställning eller med specialistkunskap, väntas gå i pension de närmaste åren.

Sjukfrånvaron halverades mot 2016 till 154 dagar men förklaringen ligger i att enskilda personers längre frånvaro under 2016 snedvrider statistiken.

Fastighetsverket samlar två gånger per år hela personalen för en hel eller halvdags sammankomst för informationsutbyte, inspiration eller utbildning.

Under år 2017 har ledningsgruppens medlemmar genomfört personlighetstest och fått coachning från en professionell coach inom självledarskap och personlighetsprofilfrågor. Syftet är att förstå hur man uppfattas av andra och vad ens styrkor och utvecklingsområde är. Flertalet personer har gått på fackmannautbildningar eller mässor för att förkovra sig inom sitt område.

Ledningsgruppen består såsom tidigare av vd Stefan Rumander, projektingenjör Elisabeth Rosenlöf, fastighetschef Jan Manselin, skogsförvaltare Ray Holmlund, byggmästare Anni Mainela och arbetsledare Henrik Bertell.

Bokföring och redovisning

Fastighetsverkets bokföring, redovisning och allmänna rapportering sköts av finansavdelningen på Ålands landskapsregering. Under året förbättrades interna rutiner för avtalshantering och faktureringskontroll och attestregler uppdaterades. Särskilt fokus har även varit på genomlysning av momshanteringen, vilken befanns god.

Hållbar utveckling

En hållbar utveckling är en central del i Fastighetsverkets framdrift. Vi är en kugge i maskineriet mot visionen om att "alla kan blomstra i ett bärkraftigt samhälle på fredens öar" såsom det definierats inom nätverket Bärkraft.ax. Där har sju strategiska mål fastslagits: 1. Välmående människor vars inneboende resurser växer. 2. Alla känner tillit och har verkliga möjligheter att vara delaktiga i samhället. 3. Allt vatten har god kvalitet. 4. Ekosystem i balans och biologisk mångfald. 5. Attraktionskraft för boende, besökare och företag. 6. Markant högre andel energi från förnyelsebara källor och ökad energieffektivitet. 7. Hållbara och medvetna konsumtions- och produktionsmönster.

Fastighetsverket kan och bör påverka samtliga sju strategiska utvecklingsmål t ex så att genom god vård om kulturhistoriska fastigheter bidra till välmående människor vars inneboende kraft växer och då vi tar hand om och bidrar till att växa naturreservaten, vårda fiskens rekreationsplatser och skyddar skog så bidrar vi till ekosystem i balans och biologisk mångfald.

Det tredje strategiska utvecklingsmålet, att allt vatten ska vara av god kvalitet, har Fastighetsverket under 2018 arbetat med genom att kartlägga och projektera rening av Gutorps fiskuppfödningens anläggning. Genom dialog med Ålands vatten har beslut tagits som stöder rent vatten i Östra kyrksundet i Sund och framtida omläggning av jordbruksarrenden till gagn för vattenkvalitet i Långsjön och Markusbölefjärden. Mycket konkret arbete återstår att implementera till denna del. Under året startade även ett projekt för fiskevård som inbegriper såväl bättre kultur hos lokala och bortifrån kommande fiskares respekt för regelverk till kartläggning av platser på landskapets mark för naturlig reproduktion för fisken. Det senare projektet i samarbete med Gutorps fiskodling.

Det sjätte utvecklingsmålet om markant högre andel energi från förnyelsebara källor och ökad energieffektivitet ligger nära Fastighetsverkets kärna. I linje med landskapets energi- och klimatstrategi har basåret 2015 kartlagts och Fastighetsverkets koldioxidutsläpp var på 1456 ton. För att nå utsläppsmålet 2030 som är 60 % minskat utsläpp från 2005 års nivå (omräknat 47 % minskning från 2015) så är det oljeeldningen för uppvärmning av fastigheter som behöver fasas ut, vilket är ett mål i sig. Fastighetsverket har i dag en handfull fastigheter som fortfarande värms med olja och planeringen för utbyte mot flis, luftvärmepumpar eller kanske fiskdiesel är igång.

Vidare kring det sjätte utvecklingsmålet så har Fastighetsverket under året beslutat kring principer för energieffektivt byggande vid nybyggnadsprojekt. Det innebär att konsulter inom projektering (arkitekt, VVS och el) som jobbar för Fastighetsverket ska ha genomgått utbildning inom passivhus. Ytterligare anlitar Fastighetsverket vid de större projekten expertis inom specifikt passivhus för att säkerställa energieffektiva lösningar. Under projekteringen eftersträvas sålunda passivhusstandard även om Fastighetsverket inte avser att certifiera nybyggnation enligt den snäva standarden för passivhus.

Under 2017 ombildades en tjänst inom Fastighetsverket till energiingenjör med syfte säkerställa resursens fokus inom området energieffektivitet.

Begreppet hållbarhet innehåller även ekonomisk hållbarhet såsom upphandling och anti-korruption. Fastighetsverket följer villkoren i *Handbok i offentlig upphandling i landskapet Åland*. Fastighetsverket har valt att jobba enligt principen lägst pris bland de anbud som klarar ska-krav och därmed inte göra viktade upphandlingar. Inte heller används i dag ramavtal. EU:s tröskelvärden styr större upphandlingar medan de mindre styrs av regelverk för öppet förfarande (> 50 000 euro), riktat förfarande (>20 000 euro) och direkt köp (<20 000 euro). Även vid direkt köp eftersträvar Fastighetsverket att använda olika leverantörer på marknaden bland de som bedöms totalekonomiskt fördelaktiga.

I december genomgick hela personalen vid Fastighetsverket en kurs i strategiskt hållbarhetsarbete.

Lagstiftning rörande Fastighetsverket

Fastighetsverket regleras i Landskapslagen om Landskapets fastighetsverk (110:2015). I såväl lag som förarbeten framkommer att styrelsens likväl som VD:s arbete i tillämpliga delar ska följa Aktiebolagslagens bestämmelser. Detsamma gäller bokföring och bokslut där Bokföringslagens bestämmelser ska tillämpas.

I Landskapslagen om landskapets finansförvaltning (2012/69) klargörs att Fastighetsverket är en del av landskapet, men står utanför budgetekonomin och landskapsförvaltningen.

För försäljningar och upptagande av lån ska Fastighetsverket följa Lagtingsordning (2011/97). Fastighetsverket tillämpar Landskapslagen om allmänna handlingars offentlighet (1977/72).

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Den 1:a januari överfördes enligt lagtingets budgetbeslut ÅHS:s fastighetsmassa motsvarande över 40 000 kvadratmeter yta till fastställd värdering om 65,3 miljoner euro. Samtidigt anställdes sex personer som tidigare arbetat vid ÅHS till Fastighetsverket.

Den 23 januari flyttade sju organisationer in som nya och nygamla hyresgäster i skolbyggnaden vid Jomala gård.

Den 26 januari ingick Fastighetsverket avtal om försäljning av Doppingvägen 5 i Mariehamn till köpeskillingen 1,3 miljoner euro. En nedskrivning om 0,1 miljoner euro har bokförts i 2017 års bokslut så att fastighetens bokförda värde motsvarar försäljningspriset.

Den 1 februari justerades Fastighetsverkets interna organisation för att motsvara förändringarna som införlivandet av ÅHS innebar. De tre jourgruppernas ledare blev även formellt chef över grupperna och Jan Manselins roll som fastighetschef förtydligades. Samtidigt förtydligades Björn Higsons roll som energingenjör och expert inom hela Fastighetsverket.

Framtida utveckling av verksamheten

Fastighetsverket är medveten om flera internkunder som ser behov av förändringar och förnyelse eller allmänt har önskemål om förbättringar. Den interna resursen för projektledning är begränsad och finansieringsläget möjliggör inte heller leverans av allt direkt utan prioriteringar och planering i ett längre tidsperspektiv behövs för att bygga bort den skuld Fastighetsverket övertagit behövs.

Huvudfokus på projektsidan ligger på att bjuda ut polishuset samt påbörjandet av projektering av den geriatriska kliniken vid ÅHS. Bägge projekt är mer komplexa än tidigare större renoveringsprojekt och sålunda mer riskfyllda.

Under sommaren 2018 genomför Fastighetsverket restaurering vid ett utvalt antal platser vid Bomarsund för att förebygga ras och bibehålla fästningen säker för besökare. Efter konstaterad kostnads- och tidsåtgång för mindre delar klarnar bilden över kostnaderna för hela befästningens restaurering.

Risker

Fastighetsverkets intäkter baseras till stor del på långsiktiga hyresavtal med dussintalet internhyreskunder i stabila verksamheter. Därmed är riskerna på intäktssidan relativt låga.

Byggnader över visst värde är försäkrade och även med relativt hög självrisk så är riskerna därmed synliggjorda och hanterade.

Fastighetsverket arbetar med långsiktig planering av fastigheternas underhåll genom kontinuerliga besiktningar och centraliserad data där underhåll planeras in i tid.

Ett stort framtida projekt med flera risker är projektering och byggande av en geriatrisk klinik vid ÅHS.

Disposition av vinstmedel

Styrelsen föreslår inför landskapsregeringen att de utdelningsbara vinstmedlen disponeras på följande sätt:

1. Fastställes förskottsöverföring till landskapet om 4 000 000 euro, som redan tidigare beslutats om som utdelning.
2. I det fria egna kapitalet kvarlämnas 1 644 827,52 euro.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar Fastighetsverkets soliditet. Vinstutdelningen hindrar inte heller Fastighetsverket från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar. Styrelsen anser att de utdelningsbara medlen om 1 644 827,52 euro bör kvarlämnas i Fastighetsverket för att långsiktigt stärka Fastighetsverkets balans och möjliggöra extra korrigeringsåtgärder på fastigheter som tidigare möjligtvis försummats samt öka säkerheten i verksamheten inför en framtida fastslagning av internhyror.

RESULTATRÄKNING

	Not	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
OMSÄTTNING	1	16 023 089,17	18 549 726,97
Övriga rörelseintäkter			4 600,00
Material och tjänster	2		
Material, förnödenheter och varor			
Inköp under räkenskapsperioden		-229 480,01	-315 500,83
Köpta tjänster		-2 831 480,71	-2 499 778,11
		<u>-3 060 960,72</u>	<u>-2 815 278,94</u>
Personalkostnader	3		
Löner och arvoden		-1 630 990,20	-1 587 092,60
Lönebikostnader			
Pensionskostnader		-346 769,15	-296 714,33
Övriga lönebikostnader		-44 888,31	-52 922,30
		<u>-2 022 647,66</u>	<u>-1 936 729,23</u>
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar enligt plan		-5 543 684,97	-5 460 482,57
Nedskrivningar		-121 882,04	0,00
Övriga rörelsekostnader	4	-803 101,20	-689 016,41
RÖRELSEVINST		4 470 812,58	7 652 819,82
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränte- och finansiella intäkter		1 911,43	1 765,07
Ränte- och övriga finansiella kostnader		-2 827,03	-423,00
Summa finansiella intäkter och kostnader		<u>-915,60</u>	<u>1 342,07</u>
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		4 469 896,98	7 654 161,89
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST		4 469 896,98	7 654 161,89

BALANSRÄKNING

	Not	31-12-2017	31.12.2016
AKTIVA			
BESTÅENDE AKTIVA			
Materiella tillgångar	5		
Särskild egendom			
Markområden		1 859 107,82	1 839 441,82
Byggnader		1 857 011,94	1 252 338,55
		<u>3 716 119,76</u>	<u>3 091 780,37</u>
Övriga materiella tillgångar			
Markområden		2 981 370,71	2 972 520,71
Byggnader		114 415 284,30	119 903 171,31
Maskiner och inventarier		17 690,94	23 587,92
Pågående nyanläggningar		5 513 452,06	2 769 702,75
		<u>126 643 917,77</u>	<u>128 760 763,06</u>
Materiella tillgångar totalt		126 643 917,77	128 760 763,06
Summa bestående aktiva		126 643 917,77	128 760 763,06
RÖRLIGA AKTIVA			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	6	205 341,73	344 606,78
Övriga kortfristiga fordringar		118 817,64	1 228,88
Resultatregleringar		0,00	1 262,13
		<u>324 159,37</u>	<u>347 097,79</u>
Summa kortfristiga fordringar		324 159,37	347 097,79
Kassa och bank		6 899 605,68	4 471 047,08
Summa rörliga aktiva		7 223 765,05	4 818 144,87
SUMMA AKTIVA		133 867 682,82	133 578 907,93

	Not	31-12-2017	31.12.2016
PASSIVA			
EGET KAPITAL	7		
Grundkapital		127 639 149,96	127 639 149,96
Övrigt kapital		3 120 345,74	3 100 345,74
Balanserade vinstmedel		1 174 930,54	
Förskottsöverföring till landskapets budget		-4 000 000,00	-6 330 000,00
Räkenskapsperiodens vinst		4 469 896,98	7 654 161,89
Summa eget kapital		132 404 323,22	132 063 657,59
FRÄMMANDE KAPITAL			
Kortfristigt främmande kapital			
Leverantörsskulder		1 011 086,53	538 871,47
Övriga skulder	8	33 156,16	653 531,37
Resultatregleringar	9	419 116,91	322 847,50
Summa kortfristigt främmande kapital		1 463 359,60	1 515 250,34
SUMMA PASSIVA		133 867 682,82	133 578 907,93

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmän information

Landskapets fastighetsverks uppdrag är att bedriva uthyrningsverksamhet av lokaler och fastigheter avsedda för förvaltningens behov samt sköta den fastighetsförmögenhet som är i Fastighetsverkets besittning. Uppdraget innefattar skötsel av kulturhistoriska fastigheter och naturreservat, hantering av landskapets vatten, skog och markområden samt nybyggnation.

Uthyrning av fastigheter sker till väsentlig del till landskapsregeringen och dess underlydande myndigheter, dessa presenteras under interna hyresintäkter i resultaträkningen.

Förutom uthyrning av fastigheter till landskapsregeringen och dess underliggande myndigheter hyrs fastigheter, när sådana finns tillgängliga, även ut till externa parter såsom företag, föreningar och privatpersoner. Dessa intäkter presenteras som externa hyresintäkter och innehåller förutom hyror, även jordbruks- och jaktarrenden. Alla intäkter intäktsförs på prestationsbasis, det vill säga hyresintäkterna för månaden intäktsförs i den relevanta månaden.

Förutom förvaltningen av uthyrning skall Fastighetsverket även svara för förvaltning och underhåll av kulturarv, naturreservat och dylik särskild egendom. För underhåll av dessa fastigheter erhåller Fastighetsverket årligen ett skötselanslag av Ålands landskapsregerings kulturbyrå respektive miljöbyrå. Dessa presenteras som interna skötselanslag i resultaträkningen. Övriga intäkter av fastighet representerar främst vidarefakturerade kostnader för el, värme och vatten samt försäljning av virke.

Rättelser av uppgifterna för föregående räkenskapsperiod

Två rättelser gällande jämförelseperiodens kostnader har gjorts direkt mot kontot balanserade vinstmedel i enlighet med bokföringsnämndens anvisningar. Dessa rättelser hänför sig till en ej bokförd semesterlönereservering på 50 453,06 euro vid 31.12.2016 och inköp under räkenskapsperioden (köpta tjänster) som bokförts under år 2017 men som hör till år 2016 på totalt 98 778,29 euro. Dessa justeringar minskar föregående räkenskapsperiodens resultat och ingående balanserade vinstmedel per 1.1.2017 på totalt 149 231,35 euro och presenteras i not 7.

Värdering av bestående aktiva

Ålands landskapsregering har den 29.12.2015, med stöd av 20 § LL (2015:110) om landskapets fastighetsverk, överfört fast egendom till Fastighetsverket (Finansavdelningens allmänna byrå, beslut 29.12.2015/Nr 68 Enskild).

Ingående anskaffningsutgiften för bestående aktiva 1.1.2016 har vid överföringen av fastigheternas besittningsrätt från Ålands landskapsregeringens till Landskapets fastighetsverk värderats i enlighet med landskapslagen om landskapets fastighetsverk (2015:110). Den särskilda egendomen har överförts till bokföringsvärde och de övriga fastigheterna har överförts till gängse värde.

Anläggningstillgångarna delas upp i:

- Materiella tillgångar – särskild egendom
- Materiella tillgångar – övriga

Särskild egendom är egendom definierad enligt 14 § landskapslagen om landskapets fastighetsverk. Med särskild egendom avses sådan egendom som inte värderas till sitt verkliga värde. I landskapets anläggningsregister ingick denna typ av egendom under begreppet landskapsegendom. Definitionen på landskapsegendom följer finska statens, där motsvarande egendom kallas för nationalförmögenhet. Det har inte gjorts någon värdering av den särskilda egendomen och denna avskrivs inte. Senare renovering eller investering i dessa fastigheter inom särskild egendom behandlas som en normal anskaffning av anläggningstillgångar och avskrivs enligt nedan.

Avskrivningstiderna

De materiella tillgångarna upptas till det verkliga värdet eller bokföringsvärdet vid överföringstidpunkt från Ålands landskapsregering. Vid köp av tillgångar upptas dessa till anskaffningsutgiften. Alla andra tillgångar förutom värdet för särskild egendom avskrivs enligt nedanstående avskrivningstider. Individuell avskrivningstid finns etablerad för varje enskild tillgång enligt dess förväntade livslängd.

Tillgångsgrupp	Avskrivningstid
Byggnader	10 – 30 år
Maskiner och inventarier	5 år
Särskild egendom, nyinvestering/renovering, byggnader	20 år

Avskrivningstid väljs efter bedömning av byggnadens förväntade livslängd. Gränsen för när en anskaffning ska aktiveras som en anläggningstillgång är 50 000 euro.

NOTER RESULTATRÄKNING

	31.12.2017	31.12.2016
Not 1. Omsättning		
Intäkter av fastigheter		
Interna hyresintäkter	13 835 206,12	16 411 351,68
Interna skötseanslag	906 000,00	862 000,00
Externa hyresintäkter	890 249,21	838 179,78
Övriga intäkter av fastighet	391 633,84	438 195,51
Omsättning totalt	16 023 089,17	18 549 726,97
Not 2. Material och tjänster		
Inköp under räkenskapsperioden		
Material	229 480,01	315 500,83
Köpta tjänster		
Drift och underhåll	876 334,67	758 162,02
El	824 407,07	752 050,29
Värme	670 477,83	592 303,67
Fastighetsskatt	205 908,66	159 710,60
Avfallshantering	159 145,22	150 310,70
Vatten och avloppsvatten	95 207,26	87 240,83
Material och tjänster totalt	3 060 960,72	2 815 278,94
Not 3. Antal anställda i medeltal		
Genomsnittligt antal heltidsanställda	36	35
Fastighetsverket har under året 2018 haft timanställda som ej är heltidsanställda. Dessa är ej medtagna i nyckeltalet "genomsnittligt antal heltidsanställda".		
Utbetalda löner och arvoden till VD och styrelsemedlemmar	86 068,71	104 508,00

Not 4. Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader

Övriga skötselkostnader	324 179,13	224 190,62
Administrationskostnader	141 459,30	160 349,06
Hyror och arrenden	121 228,21	114 451,56
Övriga personalkostnader	99 957,05	94 538,45
Köpta experttjänster	91 053,46	69 490,30
Skadeförsäkringar	25 224,05	25 996,42
Övriga rörelsekostnader totalt	803 101,20	689 016,41

NOTER BALANSRÄKNING

Not 5. Materiella tillgångar	2017	2016
Särskild egendom, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	1 839 441,82	1 839 441,82
Ökning under året	19 666,00	
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	1 859 107,82	1 839 441,82
Särskild egendom, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	1 260 903,92	1 260 903,92
Ökning under året	628 962,83	
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	1 889 866,75	1 260 903,92
Ack. planavskrivningar 1.1	-8 565,37	
Planavskrivningar som gäller minskningar under året		
Årets planavskrivningar	-24 289,44	-8 565,37
	-32 854,81	-8 565,37
Bokfört värde 31.12 särskild egendom	3 716 119,76	3 091 780,37
Materiella tillgångar, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	2 972 520,71	2 972 520,71
Ökning under året	20 000,00	
Minskningar under året	-11 150,00	
Ack. anskaffningsvärden 31.12	2 981 370,71	2 972 520,71
Materiella tillgångar, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	125 349 191,55	123 141 195,75
Ökning under året	229 001,77	2 207 995,80
Minskningar under året	-95 892,00	
Ack. anskaffningsvärden 31.12	125 482 301,32	125 349 191,55
Ack. planavskrivningar 1.1	-5 446 020,24	
Planavskrivningar som gäller minskningar under året	14 383,80	
Avskrivningar som gäller nedskrivningar under året	-121 882,04	
Årets planavskrivningar	-5 513 498,55	-5 446 020,24
	-11 067 017,03	-5 446 020,24
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar byggnader	114 415 284,30	119 903 171,32

Materiella tillgångar, övriga		
Anskaffningsvärde 1.1	29 484,88	29 484,88
Ökning under året		
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	29 484,88	29 484,88
Ack. planavskrivningar 1.1	-5 896,96	
Planavskrivningar som gäller minskningar under året	-5 896,98	
Årets planavskrivningar		-5 896,96
	-11 793,94	-5 896,96
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar övriga	17 690,94	23 587,92
Pågående projekt 31.12	5 513 452,06	2 769 702,74
Bokfört värde materiella tillgångar totalt 31.12	126 643 917,77	128 760 763,06
Kundfordringar, hyror	56 219,88	114 851,67
Kundfordringar, övriga	149 121,85	229 755,11
Summa kortfristiga fordringar	205 341,73	344 606,78
Not 7. Eget kapital		
Grundkapital 1.1	127 639 149,96	127 639 149,96
Förändringar under året, dana-arv		
Grundkapital 31.12	127 639 149,96	127 639 149,96
Övrigt eget kapital 1.1	3 100 345,74	3 100 345,74
Förändringar under året	20 000,00	
Övrigt eget kapital 31.12	3 120 345,74	3 100 345,74
Balanserade vinstmedel 1.1	7 654 161,89	
Förskottsöverföring till landskapets budget föregående räkenskapsperiod	-6 330 000,00	
Balanserade vinstmedel enligt fastställt bokslut 31.12.2016	1 324 161,89	
Korrigerad ingående balans		
Korrigerad ingående balans 1.1. - semesterlöneskuld 2016	-50 453,06	
Korrigerad ingående balans 1.1. - köpta tjänster 2016	-98 778,29	
Korrigerad ingående balans 1.1.	1 174 930,54	
Balanserade vinstmedel 31.12	1 174 930,54	
Förskottsöverföring till landskapets budget	-4 000 000,00	-6 330 000,00
Räkenskapsperiodens resultat	4 469 896,98	7 654 161,89
Summa Eget kapital	132 404 323,22	132 063 657,59

Grundkapitalet har uppstått vid överföringen av besittningsrätten av fastigheter och mark från landskapet till Landskapets fastighetsverk per 01.01.2016.

Ingående Övrigt eget kapital har uppstått vid överföringen av besittningsrätten av särskild egendom från landskapet till Landskapets fastighetsverk per 01.01.2016.

Övrigt eget kapital har under räkenskapsperioden ökat genom en överföring av en fastighet Bergbacka (170-432-2-24) och har enligt Ålands landskapsregerings beslut ÅLR 2017/6074 presenterats som en ökning av övrigt eget kapital. Fastigheten är ett danaarv och har värderats till 20 000 €

Not 7.1 Utdelningsbara medel

Balanserade vinstmedel 31.12	1 324 161,89	
Korrigerig av ingående balans	-149 231,35	
Räkenskapsperiodens resultat	4 469 896,98	7 654 161,89
Förskottsöverföring till landskapets budget	-4 000 000,00	-6 330 000,00
Överförs till balanserade vinstmedel	1 644 827,52	1 324 161,89

Not 8. Övriga skulder

Förskottsinnehållning	27 267,07	35 578,74
Momsskuld till Skatteverket	0,00	616 221,86
Övriga kortfristiga skulder	5 889,09	1 730,77
	33 156,16	653 531,37

Not 9. Resultatregleringar

Lönebikostnader	45 451,37	69 222,66
Periodiserade löner	351 441,11	253 624,84
Övriga resultatregleringar	22 224,43	0,00
	419 116,91	322 847,50

Säkerheter och ansvarsförbindelser

Hysesansvar

Förfaller till betalning under nästa räkenskapsperiod	45 960,00	45 960,00
Förfaller till betalning senare	42 130,00	88 090,00
	88 090,00	134 050,00

Styrelsens och VD:s bokslutsunderskrifter

Bokslutet och verksamhetsberättelse undertecknas:

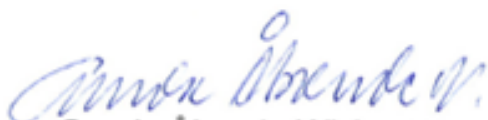
Mariehamn den 19 mars 2018



Lennart Isaksson
Ordförande



Agneta Erlandsson-Björklund
Viceordförande



Gunda Åbonde-Wickström



Göran Lindholm



Elisabeth Rosenlöf



Stefan Rumander
VD

Revisionsanteckning

Över utförd revision har idag avgetts berättelse.

Mariehamn den 19 mars 2018



Fanny Johansson
CGR



Leif-Erik Forsberg
CGR, OFR

Revisionsberättelse

Till Ålands landskapsregering

Revision av bokslutet

Uttalande

Vi har utfört en revision av bokslutet för Landskapets fastighetsverk (fo-nummer 2734625-5) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2017. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisions sed i Finland. Våra skyldigheter enligt god revisions sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns skyldigheter vid revision av bokslutet*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om man avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns skyldigheter vid revision av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisions sed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Landskapets fastighetsverk
Revisionsberättelse
för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2017

- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Övrig information omfattar informationen i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen. Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa informationen i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan informationen i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om informationen i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare vår skyldighet att bedöma om VD:s översikt och verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och VD:s översikt och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgående från vårt arbete drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i informationen i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Mariehamn den 19 mars 2018


Leif-Erik Forsberg
CGR, OFGR

KPMG Oy Ab
Tölöviksgatan 3 A
00100 Helsingfors


Fanny Johansson
CGR

PricewaterhouseCoopers Oy
Nygatan 6, II vån.
22100 Mariehamn