



SANDNES EIENDOMSSKAP KF

Årsberetning og regnskap 2014



SANDNES
EIENDOMSSKAP KF
—BYGGER BYEN



Innhold

1. Formål og oppgaver
2. Styre og administrasjon
3. Arbeidsmiljø og ytre miljø
4. Aktiviteter i 2014
5. Satsingsområder
6. Regnskap og resultat
7. Framtidsutsikter

1. Formål og oppgaver

Kommunalt foretak (KF) er betegnelse for en selskapsform som brukes for virksomheter som er del av en norsk kommune. Fylkeskommunalt foretak (FKF) er tilsvarende betegnelse på selskaper eid av fylkeskommune. KF- og FKF-selskaper gir ikke eieren noe begrensning i økonomisk ansvar slik som et aksjeselskap gjør. Foretaket har et styre og en daglig leder.

Mens kommunelovens vanlige system er at den øverste myndighet ligger i kommunestyret, med mindre den blir eksplisitt delegert nedover i organisasjonen, gjelder det motsatte for kommunale foretak. Det vil si at myndigheten i utgangspunktet er delegert til foretakets styre, med mindre den er trukket tilbake av kommunestyret.

Sandnes Eiendomsselskap KF ble opprette 22.10.2013 og har i 2014 vært inne i sitt første driftsår. Formålet med selskapet er å ivareta Sandnes kommunes behov for bygg i form av formålsbygg (skoler, barnehager, helse- og omsorgsbygg), administrasjonsbygg og bygg for andre tjenesteprodusenter. I tillegg omfatter bygningsmassen flere hundre boliger.

Hovedaktivitetene er investeringer, forvaltning, leie og avhending av eiendom. Selskapet eier 300 000m² og leier 36 000m² bygningsmasse. En forretningsmessig konsekvens av dette er at kommunen besitter betydelige verdier i egen eiendomsmasse, noe som igjen fordrer at selskapet drives etter forretningsmessige prinsipper for eiendomsforvaltning.

Selskapet skal utøve kommunens byggherrefunksjon når det gjelder nybygg og rehabilitering av bygg- og boligmassen. Selskapet skal utøve den totale eiendomsforvaltningen inklusive oppfyllelse av myndighetskrav og eiendomsdokumentasjon samt de krav til eiendomsmassen bystyret til enhver tid vedtar. Selskapet skal være kommunens kompetansesenter og pådriver i forvaltning og utvikling av kommunens bygnings- og boligmasse og være et redskap i byutviklingen og ivareta kommunens interesser i forhold til bebygd eiendom. Dersom det er formålstjenlig kan foretaket gå i samarbeid med andre selskaper innen selskapets forretningsområder.

Systemer med internleie er vedtatt innført for alle leieobjekter. Husleieavtaler synliggjør kostnader, klarlegger roller, bedrer arealeffektiviteten og legger til rette for systematisk vedlikehold.

Sandnes Eiendomsselskap KF legger porteføljeprinsipper til grunn for fremtidige disposisjoner. Det arbeides mot en diversifisert portefølje bestående av formålsbygg, administrasjonsbygg og boliger.

2. Styre og administrasjon

Styret i selskapet består av 5 medlemmer, hvorav tre er politikere, en ekstern og en fra de ansatte. Det er oppnevnt personlige varamedlemmer. Styret velges for 4 år av gangen og følger valgperioden. Av styrets medlemmer er 3 menn og 2 kvinner. Når det gjelder varamedlemmene er fordelingen 2 menn og tre kvinner. Fra rådmannen er det oppnevnt egen observatør til styret.

Det var pr 31.12.2014 19 ansatte i selskapet i tillegg til to vakante stillinger. Selskapet har kjøpt inn ressurser til offentlig anskaffelser tilsvarende 2 årsverk fra linjeorganisasjonen hos rådmannen, disse har kontorsted i selskapets lokaler og er på mange måter å anse som ansatte på lik linje med resten av organisasjonen.

Fordelingen blant de 19 fast ansatte er 6 kvinner og 13 menn.

Figuren viser administrativ organisering av selskapet. Selskapet er organisert i tre avdelinger med hver sin avdelingsleder. Forvaltningsavdelingen har ansvaret for kommunens eiendoms- og boligmasse, utviklingsavdelingen samarbeider med de enkelte virksomheter i kommunen for behovsavklaringer og forestår salg og kjøp av eiendommer samt inn- og utleie mens byggeprosjektavdelingen gjennomfører de bygge- og rehabiliteringsprosjekter som bystyret til en hver tid har vedtatt.

De tre avdelingslederne samt daglig leder utgjør selskapets ledergruppe.



3. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2014 ikke hatt noen store ulykker eller nestenulykker blant de ansatte. HMS er fast tema på de månedlige fellesmøtene der alle ansatte deltar. Det er ikke gjennomført medarbeiderundersøkelse i Sandnes kommune i 2014, ei heller er det gjennomført noen egen i selskapet. Disse gjennomføres hvert andre år, neste gang vinteren 2015. I lov om offentlig anskaffelse, byggherreforskriften og forskrift mot sosial dumping stiller det krav til byggherre og oppdragsgiver. I 2014 har Sandnes eiendomsselskap KF gjennom bl.a. dialog med arbeidstilsynet satt fokus på tiltak som skal hindre arbeidskriminalitet.

Når det gjelder bl.a. krav om høy, etisk standard, krav om internkontroll osv følger selskapet de retningslinjer og de mål som er satt for Sandnes kommune.

Likestilling

Ved utgangen av 2014 var det til sammen 19 ansatte i selskapet; 6 kvinner og 13 menn. Foretaket har fokus på likestilling og følger forskrifter og kommunens retningslinjer ved utlysning av nye stillinger.

Miljø/forurensning

Foretaket driver en virksomhet som i liten grad påvirker det ytre miljø. Det er styrets oppfatning at foretakets drift ikke påvirker det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet. Gjennom årlige investeringer og tiltak på miljøsidan, bl.a ved omlegging til fornybar energi, reduseres utslipp av miljøskadelige klimagasser i betydelig grad. Utfasing av oljekjeler i kommunale bygg følger oppsatt plan.

Sykefravær

Sykefraværet i 2014 var på 2,0 %. Dette er lavere enn for privat- og offentlig sektor generelt.

Styret

Styret behandlet 94 saker i 2014 og det ble avholdt 9 styremøter.

4. Aktiviteter 2014

Generelt

Saker som har vært styrebehandlet gjenspeiler det høye aktivitetsnivået som har vært i selskapet i 2014. Av større viktige saker kan følgende trekkes frem:

- Utarbeidelse av strategiplan for selskapet
- Ansettelse av ny daglig leder
- Rekruttering av nye medarbeidere
- Oppfølging av pågående byggeprosjekter med hovedfokus på fremdrift og økonomi
- Salg av diverse bygg
- Igangsettelse av arbeid med utarbeidelse av instruks for byggeprosjektene
- Innføring av gebyr belagt parkering i Skeianeområdet (Sandnes Rådhus)
- Nytt rådhus, entrepriseform og arkitektkonkurranse
- Prinsippsak vedrørende om kommunene skal eie eller leie bygg.
- Frigivelse av opsjon på tomt A7 i Havneparken
- Ny organisering av Sandnes Eiendomsselskap KF
- Åpningsbalanse Sandnes Eiendomsselskap KF
- Utarbeidelse av modell og innføring av husleie fra 01.01.2015.
- Endring av parkeringsløsning for nytt rådhus
- Oppstart av arbeid med sluttrapporteringer eldre byggeprosjekter
- Ny internettside for selskapet
- Offentlig anskaffelser, informasjon for styret

I tillegg har selskapet vært part i sak vedr midlertidig forføyning reist av en tilbyder i ett av våre prosjekter i 2014. Saken gikk for Jæren Tingrett hvor kommunen ved domsavsigelse ble frifunnet og kommunen ble tilkjent dekning av sine saksomkostninger.

Spesielt viktig sett fra styrets side er foruten innføring av internhusleie, prinsippet om at vi skal eie byggene selv kontra å leie de og organisasjonsendringen der den strategiske delen av selskapet har blitt styrket gjennom å opprette egen eiendomsutviklingsavdeling. Når det gjelder tydeliggjøring av roller mellom kommunens linjeorganisasjon og selskapet legger inverteringsinstruksen klare føringer for dette. Denne saken ble behandlet i bystyret i desember 2014. Innføringen av forutsigbar husleie er å anse som grunnlag for selskapets forretningsstrategi og vil på sikt muliggjøre en reduksjon av det betydelige vedlikeholdsetterslepet en har i bygningsmassen til kommunen. I første rekke gjelder dette nye bygg som er ferdigstilt etter 2015 der en har vedtatt en husleie som sikrer

verdibevarende vedlikehold av nye bygg. For eldre bygg vil dette først skje gjennom investeringstiltak som rehabiliteringer.

Vedlikehold

- Det er utarbeidet tilstandsrapporter for barnehagene.
- Som konsekvens av bygningenes tilstandsgrad er det i hovedsak gjennomført løpende vedlikehold for å korrigere avvik og gjenopprette tilfredsstillende standard.
- Preventivt vedlikehold er saldert innenfor disponibelt budsjett.
- Oppussing/renovering av 67 boenheter er gjennomført ifm nye tildelinger.
- Utvendig vedlikehold/maling er utført på 5 barnehager, 2 BOAS, 2 skoler, 2 servicebygg og 10 PU-boliger.
- Riska bofellesskap er oppgradert for å oppfylle branntekniske krav.
- Brannalarmanlegget i Sandnes kunst og kulturhus er utvidet med talevarsling og oppgradert for å kunne benytte røyk og pyrotekniske effekter.
- Det er gjennomført tilrettelegging for funksjonshemmede på Høle skole.
- En større ombygging av underetasje på Stangeland skole er gjennomført.

Tilsyn

- Arbeidstilsynet har gjennomført tilsyn av arbeidsmiljøet for virksomhetene ved Figgjo skole, Skeiane ungdomsskole og Sviland skole. Pålegg knyttet til inneklima ved Sviland skole er ikke lukket. Nye tiltak må iverksettes i 2015.
- Brannvesenet har gjennomført systemrevisjon med fokus på internkontrollrutiner i særskilte brannobjekter, med verifikasjon i et utvalg av objektene. Det ble gitt 2 avvik og en anmerkning. Disse er lukket.
- Det er inngått avtaler for akkreditert kontroll og etablert rutiner av naturgassanlegg og sprinkleranlegg.
- Det er innført elektronisk brannbok.

Forsikringsskader

- Vannlekkasje i Gravarslia barnehage medførte omfattende skade på bygningen. I gjenoppbyggingsfasen ble det innleid moduler for å unngå avbrudd for virksomheten.
- Scenebygget i Sandvedparken ble totalskadet i brann. Bygget skal gjenreises i en noe modifisert form for å gjøre scenen mer tilgjengelig for brukerne av området.

Investeringer 2014

Skole: Iglesmyr barneskole, tilbygg m/ klasserom
Sørbø skole, 2 nye paralleller
Ganddal skole, rehabilitering

Barnehage: Sørbø barnehage, 5 avdelinger

Levekår: Sandnes helsesenter, rehabilitering. 40 plasser

Miniinstitusjon Vatne

ENØK tiltak: Varmesentral, Ganddal skole

Rovik BOAS, Varmesentral

Anskaffelser:

- Det ble inngått 7 rammeavtaler innen SEKF sitt ansvarsområde i 2014.
- Til sammen ble det innmeldt behov for gjennomføring av 28 anbudskonkurranser for byggeprosjekter fra SEKF i 2014.

5. Satsingsområder

Befolkningsveksten i kommunen krever en årlig tilførsel av lokaler i størrelsesorden 10.000m². Dette representerer store verdier og fordrer at nødvendig planlegging, budsjettering og bestilling skjer i god nok tid for at kommunen skal få så gode og økonomisk optimale bygg som mulig. I økonomiplanperioden 2015 – 2018 er det planlagt følgende investeringer:

Skole:

- Bogafjell skole, tilpasning til ren barneskole, B21 skole
- Sandved skole, utvidelse, B28 skole
- Giske ungdomsskole, utvidelse, U21 skole
- Buggeland skole, utvidelse, B21 skole
- Ny ungdomsskole Bogafjell, U18 skole
- Skaarlia skole, B14 skole
- Utvidelse og oppgradering Skeiene ungd skole (U21)

Barnehager:

- Asperholen barnehage, riving og nybygg til 6 grupper
- Kleivane, ny barnehage med 10 grupper
- Barnehage i gamle kulturskolebygget med 6-7 grupper

Tjenesteområdet levekår:

- Rundeskogen bo- og aktivitetssenter, 61 plasser
- Nytt avlastningssenter med barnebolig, 27 plasser

- Foreldreinitiativet II, 7 plasser
- Boliger til funksjonshemmede, ca 10 stk
- Utvidelse/vedlikehold Smørbukkveien 13
- Rusvernet på Soma, nytt hovedbygg
- Boligsosial handlingsplan, anskaffelse av inntil 20 boenheter per år
- Welhavensvei, boligtiltak med 17 boenheter
- Boliger for vanskeligstilte

Kultur og byutvikling/teknisk/kommunens fellesområder/ eiendom:

- Vitenfabrikken II
- Sandnes idrettspark, Giskehallen 2
- Riskahallen, rehabilitering
- Nytt produksjonskjøkken på Vatne
- Iglemyr svømmehall
- Nytt rådhus, kvartalet A4
- Ny hovedbrannstasjon
- Diverse ENØK tiltak
- Oppgradering innemiljø eks bygningsmasse

Selskapets strategiplan, «One page strategy» ble endelig vedtatt i styret 05.01.2015 og presenterer på en oversiktlig måte selskapets visjon, dens misjon og verdier samt handlingsmål og milepæler frem til 2020.

Selskapets visjon er «**En aktiv verdiskaper for Sandnes**», mens verdiene er «**I forkant**», «**Lydhør**» og «**Energifokusert**».

For 2015 er det utarbeidet en rekke handlingsmål, hvor fokus mellom annet er utarbeidelse av egen byggherrehandbok, utarbeidelse av LCC kostnader for nye bygg, utarbeidelse av en overordnet handlingsplan for alle bygg for bedre å kunne prioritere vedlikeholdet, lage en oversikt over alle eiendommer med utviklingspotensial samt å skape en arena der leverandører blir utfordret til nytenkning for gjensidig utvikling og verdiskapning, i tillegg til en rekke mer interne mål for sikring av kvaliteten i selskapets arbeid.

Det har etter styrets vurdering vært gjort et godt stykke arbeid i alle ledd i organisasjonen i den første tiden selskapet har eksistert. Det er entusiasme og stå-på-vilje i organisasjonen og de ansatte ønsker på det sterkeste å vise hva selskapet står for.

6. Økonomi

Sandnes Eiendomsselskap KF ble etablert i 2014 ved at eiendomsvirksomheten, med tilhørende eiendeler, gjeld og forpliktelser, ble overført fra Sandnes kommune til Sandnes Eiendomsselskap KF. Det kommunale selskapets forretningsmodell – husleiemodellen ble først etablert per 1.1.2015, slik at 2015 blir første driftsår med drift basert på at Sandnes Eiendomsselskap KF mottar husleie for utleie av eiendomsmassen. Selskapet skal i framtiden hovedsakelig finansiere sin virksomhet basert på leieinntekter fra eiendomsmassen.

Ved etablering av et kommunalt foretak blir det ikke betalt inn noen form for selskapskapital slik tilfellet er ved etablering av for eksempel aksjeselskap. Dette følger av at det kommunale foretaket fremdeles er en juridisk del av kommunen. Sandnes Eiendomsselskap KF ble etablert i 2014 ved overføring av organisasjon, eiendommer, gjeld og andre regnskapsposter. Postene som ble overført er blitt regnskapsført til samme bokførte verdier som forelå i regnskapet til Sandnes kommune (kontinuitet) og fremgår av kolonnen «Åpningsbalanse 01.01.2014» i balanseoppstillingen. Netto bokført verdi av eiendeler, gjeld og forpliktelser som ble overført som åpningsbalanse var minus 3 242 101 kr, et beløp som tilsvarer beregnet underdekning på netto pensjonsmidler. Sandnes Eiendom KF fikk ved etableringen en eiendomsmasse med bokført verdi på 2,7 milliarder kroner og et langsiktig mellomværende (gjeld) til Sandnes Kommune på samme størrelse .

Netto driftsresultatet før fradrag for avskrivninger av eiendomsmassen ble for 2014 på minus 295 683, hvilket ansees som et tilfredsstillende resultat for første driftsår. Selskapets driftsunderskudd etter avskrivninger av eiendomsmassen var på ca 72 MNOK (negativt). Dette skyldes at Sandnes Eiendomsselskap KF har gjennomført ordinære regnskapsmessige avskrivninger av eiendomsmassen selv om selskapet ikke mottok husleieinntekter for 2014. Dette har ingen direkte driftsmessige konsekvenser ettersom kommunen forskuddsbetaler tilskudd til drift og investeringer, men reduserer grunnlaget for fremtidig husleieberegning med tilsvarende beløp.

Selskapets kapitalkonto fremgår av note 9 og viser en negativ kapital på 33,9 MNOK. Den negative kapitalen skyldes hovedsakelig at selskapet har foretatt avskrivning av bygningsmassen uten at dette er dekket ved husleie (forklart i forrige avsnitt) og underdekning i netto pensjonsmidler. Den regnskapsmessige underdekningen er redusert ved at selskapet har solgt nedskrevet eiendom med gevinst. Den negative kapitalkontoen

blir praktisk finansiert ved mellomregningen med Sandnes kommune og påvirker ikke løpende drift.

Det har vært god økonomistyring i 2014 og ledelsen arbeider med å videreutvikle selskapets styringssystemer, herunder regnskapsrapportering og prosjektstyring. Sandnes Eiendomsselskap KF skal i 2015 etablere internrapportering iht regnskapsloven.

7. Framtidsutsikter

Foretakets formål er å utøve helhetlig eierskap, forvaltning og utvikling av Sandnes Kommunes bygnings-, -eiendom- og boligmasse etter forretningsmessige prinsipper, mål og strategier slik at realkapitalen ivaretas og kommunens tjenesteproduksjon tilbys tilfredsstillende lokaler.

Sandnes Kommune er i en vekstfase med et sterkt økende arealbehov. Sandnes Kommune disponerer i dag i underkant av 5 kvadratmeter per innbygger til sin tjenesteyting. Basert på samme forholdstall vil det være behov for en netto tilgang på 42 000 m² fram til 2020. Sammenholdt med investeringer i eiendommer i langtidsbudsjett og andel økt eiendomsmasse i 2019 vil dette utgjøre nødvendige investeringer på i overkant av 4 milliarder fram til 2020. Det foreligger i dag også etterslep på bygningsmessig vedlikehold på ca 1,5 milliarder som må søkes eliminert med investeringer, ekstraordinært vedlikehold og utskiftninger i eiendomsporteføljen. Markedsverdien av bygningsmassen vil sannsynligvis overstige 10 milliarder kroner i 2020. De store realverdiene som ligger til grunn for eiendomsmassen medfører at selv mindre forbedringer i bruk og forvaltning vil ha stor finansiell betydning for kommunens økonomi.

Sandnes 15. april 2015



Stanley Wirak

(styreleder)



Kåre-Ludwig Jørgensen

(nestleder)



Arne Norheim



Wenche Ekholm Bjelland



Gro Fløysvik



Torbjørn Sterri

(daglig leder)

Driftsregnskap Sandnes Eiendomsselskap 2014

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

Økonomisk oversikt - drift

	Note	Regnskap 2014	Reg. budsjett 2014	Oppr.budsjet 2014	Regnskap 2013
Driftsinntekter					
Brukerbetalinger		-	-	-	-
Andre salgs- og leieinntekter		263 522	-	-	-
Overføringer med krav til motytelse	10	206 867 857	188 399 387	137 799 000	-
Sum driftsinntekter		207 131 379	188 399 387	137 799 000	-
Driftsutgifter					
Lønnsutgifter	5	12 957 277	8 456 000	8 102 000	-
Sosiale utgifter	5	2 968 923	3 467 000	3 343 000	-
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.produksjon		126 985 081	180 512 387	131 034 000	-
Kjøp av tjenester som erstatter tj.produksjon		54 046 387	644 000	-	-
Overføringer	10	17 664 302	-	-	-
Avskrivninger	8	71 726 723	-	-	-
Fordelte utgifter		-4 932 979	-4 680 000	-4 680 000	-
Sum driftsutgifter		281 415 714	188 399 387	137 799 000	-
Brutto driftsresultat		-74 284 334	-	-	-
Finansinntekter					
Renteinntekter og utbytte		2 261 928	-	-	-
Sum eksterne finansinntekter		2 261 928	-	-	-
Finansutgifter					
Resultat eksterne finanstransaksjoner		2 261 928	-	-	-
Motpost avskrivninger	8	71 726 723	-	-	-
Netto driftsresultat		-295 683	-	-	-
Interne finanstransaksjoner					
Regnskapsmessig merforbruk		-295 683	-	-	-

Bevilgningsregnskap Sandnes Eiendomsselskap 2014

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

Anskaffelse og anvendelse av midler

	Regnskap 2014	Reg. budsjett 2014	Oppr.budsjett 2014	Regnskap i fjor 2013
Anskaffelse av midler				
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1)	207 131 379	188 399 387	137 799 000	-
Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0)	52 969 271	337 532 000	-	-
Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	163 094 115	-	-	-
Sum anskaffelse av midler	423 194 765	525 931 387	137 799 000	-
Anvendelse av midler				
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1)	209 688 990	188 399 387	137 799 000	-
Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0)	213 799 683	339 532 000	-	-
Utbetaling ved eksterne finanstransaksjoner	1 775	-	-	-
Sum anvendelse av midler	423 490 448	527 931 387	137 799 000	-
Anskaffelse - anvendelse av midler	-295 683	-2 000 000	-	-
Endring i arbeidskapital	-295 683	-2 000 000	-	-
Avsetninger og bruk av avsetninger				
Til avsetning senere år	295 683	-	-	-
Netto avsetninger	-295 683	-	-	-
Int. overføringer og fordelinger				
Interne inntekter mv	76 659 702	6 680 000	4 680 000	-
Interne utgifter mv	76 659 702	4 680 000	4 680 000	-
Netto interne overføringer	-	2 000 000	-	-

Oversikt endring arbeidskapital

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
OMLØPSMIDLER		
Endring betalingsmidler	62 265 472	
Endring kortsiktige fordringer	32 723 834	
Endring premieavvik	728 846	
ENDRING OMLØPSMIDLER (A)	95 718 152	
KORTSIKTIG GJELD		
Endring kortsiktig gjeld (B)	-96 013 835	
ENDRING ARBEIDSKAPITAL (A-B)	-295 683	

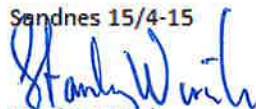
Sandnes Eiendomsselskap KF Balanse 2014

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

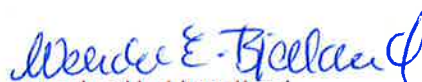
Balanse

	Noter	Regnskap 2014	Åpningsbalanse 01.01.2014
EIENDELER			
Anleggsmidler		3 116 685 211	2 718 167 570
Herav:			
Faste eiendommer og anlegg	8	3 068 179 458	2 672 211 418
Andeler i borettslag		31 646 152	31 646 152
Pensjonsmidler	6	16 859 601	14 310 000
Omløpsmidler		95 718 152	
Herav:			
Kortsiktige fordringer	4	31 927 320	
Konterninterne kortsiktige fordringer	3	796 514	
Premieavvik	6	728 846	
Kasse, postgiro, bankinnskudd	2	62 265 472	
SUM EIENDELER		3 212 403 363	2 718 167 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital		-34 213 729	-3 242 101
Regnskapsmessig merforbruk		-295 683	
Kapitalkonto	9	-33 918 046	-3 242 101
Langsiktig gjeld		3 150 603 257	2 721 409 671
Herav:			
Pensjonsforpliktelser	6	19 372 856	17 552 101
Konsernintern langsiktig gjeld	7	3 131 230 401	2 703 857 570
Kortsiktig gjeld		96 013 835	
Herav:			
Annen kortsiktig gjeld		52 785 666	
Konsernintern kortsiktig gjeld		43 228 169	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 212 403 363	2 718 167 570

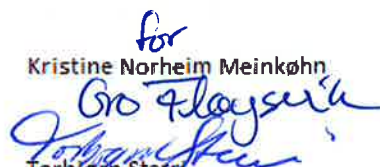
Sandnes 15/4-15


Stanley Wirak
styreleder


Arne Nordheim


Wenche Ekholdt Bjelland


Kåre Ludvig Jørgensen


for
Kristine Norheim Meinkøhn
Torbjørn Sterri
daglig leder

SANDNES EIENDOMSSKAP KF. NOTER 2014

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er satt opp i henhold til kommunal forskrift om årsregnskap og årsberetning av 15 desember 2000 med hjemmel i lov av 25 september 1992 om kommuner og fylkeskommuner §48 nr 6.

All tilgang og bruk av midler i løpet av året som vedrører foretakets virksomhet fremgår av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet. Regnskapsføring av tilgang og bruk av midler bare i balanseregnskapet gjøres ikke.

Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto. Dette gjelder også interne finansieringstransaksjoner. Alle kjente utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i årsregnskapet, enten de er betalt eller ikke.

Klassifisering av anleggsmidler og omløpsmidler

I balanseregnskapet er anleggsmidler eiendeler bestemt til varig eie eller bruk for kommunen. Andre eiendeler er omløpsmidler.

Fordringer er omløpsmidler dersom disse forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Ellers skal de klassifiseres som anleggsmidler.

Kommunen følger KRS (F) nr. 4 Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet. Standarden har særlig betydning for skille mellom vedlikehold og påkostning i forhold til anleggsmidler. Utgifter som påløper for å opprettholde anleggsmiddelet kvalitetsnivå utgiftsføres i driftsregnskapet. Utgifter som representerer en standardheving av anleggsmiddelet utover standarden ved anskaffelsen utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres på anleggsmiddelet i balansen.

Vurderingsregler

Utestående fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for forventet tap.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives med like store årlige beløp over levetiden til anleggsmiddelet. Avskrivningene starter året etter at anleggsmidlet er anskaffet / tatt i bruk av virksomheten. Avskrivningsperiodene er i tråd med § 8 i forskrift om årsregnskap og årsberetning.

Anleggsmidler som har hatt verdifall som forventes ikke å være forbigående er nedskrevet til virkelig verdi i balansen.

Vurderingene for eiendeler gjelder tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld skal vurderes til opptakskost. Kortsiktig gjeld skal vurderes til det høyeste av opptakskost og virkelig verdi. Vurdering til høyeste verdi skal fravikes når dette er i samsvar med god kommunal regnskapsskikk for regnskapsføring av sikring. Kortsiktig gjeld som vurderes likt som markedsbaserte finansielle omløpsmidler skal vurderes til virkelig verdi.

Note 2 Kasse, bank og postgiro

Innestående på kasse, bank, postgiro pr 31/12 er kr 62 265 471. Av dette er kr 829 618 bundne skattetrekksmidler.

Note 3 Fordringer/gjeld Sandnes kommune

Fordringer	Gjeld
796 514	43 228 168

Note 4 Kortsiktige fordringer

Av utestående beløp i kortsiktige fordringer er kr 26 684 733 krav på merverdiavgiftsrefusjon.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser revisor

	2014	2013
Lønninger,	12 843 823	
Diverse oppgavepliktige utb.	104 749	
Sum lønnsutgifter	12 957 276	
Arbeidsgiveravgift	1 927 021	
Pensjonsutgifter	1 041 902	
Sum sosiale utgifter	2 968 923	

Ved utgangen av året var det 19 ansatte i foretaket.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	513 461	85 021
Andre godtgjørelser	2 928	
Pensjonsutgifter	105 840	

Godtgjørelse til revisor kr 10 780.

Note 6 Pensjonskostnader

Pensjonskostnader	Sandes kommunale Pensjonskasse 2014
Årets opptjening	1 217 279
Rentekostnad	733 942
Brutto pensjonsutgifter	1 951 222
Forventet avkastning	-708 241
Netto pensjonskostnad	1 242 981
Sum amortisert premieavvik	
Administrasjonskostnad	69 372
Samlet kostnad (inkl adm.)	1 312 353

Note 6 Pensjonsutgifter (fortsetter)

Premieavvik	2014
Forfalt premie:	1 951 131
Administrasjonskostnad:	-69 372
Netto pensjonskostnad:	-1 242 981
Premieavvik:	638 778
Arb.giv.avgift av premieavvik:	90 068
Pensjonsforpliktelse/ midler	
Pensjonsforpliktelse:	19 062 316
Pensjonsmidler:	16 859 901
Netto pensjonsforpliktelse:	2 202 415
Arb.giv.avgift av netto p.forpl.:	310 540

Akkumulert premieavvik 01.01.14	
Årets premieavvik	728 846
Sum amortisert premieavvik	0
Akkumulert premieavvik 31.12.14	728 846
Herav arbeidsgiveravgift	90 068

Beregningsforutsetninger	2014
Årlig avkastning (i %)	4,65
Diskonteringsrente (risikofri rente i %)	4.00
Årlig lønnsvekst (i %)	2,97
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp	2,97
Årlig vekst i pensjonsregulering (i %)	2,97
Forholdstall fra KRD	1,00

Note 7 Konserninterne lån

	31.12.2014	01.01.2014
Lån Sandnes Eiendomsselskap KF	3 131 230 401	2 703 857 570

Lån Sandnes eiendomsselskap KF skal belastes med en rente som årlig fastsette i forbindelse med økonomiplanen. (oppstart 1/1-15) Foretaket skal betale avdrag på lån tilsvarende årlige avskrivninger på eiendomsmassen.

Note 8 Anleggsmidler

	Sum totalt	Fast eiendom anlegg	Tomter	Anlegg u/utførelse
Åpningsbalanse 1/1-14	*3 331 633 488	*3 055 001 345	*276 632 143	
Tilgang 2014	491 154 374	320 563 390		170 590 984
Avgang	24 530 684	13 716 636	*10 814 048	
Akkumulerte avskrivninger	730 077 720	730 077 720		
Bokført verdi 31/12-14	3 068 179 458	2 631 770 379	265 818 095	170 590 984

Årets avskrivninger	71 726 723	71 726 723		
Årets avskr. i %	2%-5%	2%-5%		

* Eiendommer i åpningsbalansen er overført fra Sandnes kommune til bokførte verdier. Avgang på tomter gjelder Teistholmen som er tilbakeført kommunen.

Note 9

Kapitalkonto

Åpningsbalanse 1/1-14	kr	3 242 101	Overtatte eiendommer fra kommunen 1/-14	kr	2 703 857 570
			Aktivering av fast eiendom og anlegg	kr	491 154 375
Avgang eiendommer	kr	12 645 564	Pensjonsforpliktelse/midler	kr	728 846
Avskrivning bygg, anlegg	kr	71 726 723			
Bruk av midler interne lån Sandnes Kommune	kr	438 186 878			
Lån Sandnes kommune 1/1-14	Kr	2 703 857 570	31.12.2014 BALANSE		
	kr		(Kapital)		33 918 046
SUM DEBET	kr	3 229 658 836	SUM KREDIT	kr	3 229 658 837

Note 10

Differanse mellom regnskap og budsjett for driftsinntekter:

- Inntekt fra kompensasjon for merverdiavgift, kr 17,6 millioner, ikke er budsjettet. Tilsvarende beløp finnes som kostnad under driftsutgifter.
- Inntekt fra forsikringsoppgjør, kr 1,4 millioner bokført, men ikke budsjettet. Utgifter til å dekke skader som forsikringsoppgjøret dekker er ført som driftsutgifter.

Note 11

Differanse mellom regnskap og budsjett i investeringsregnskapet:

- Overføring av midler til gjennomføring av investeringsprosjekter i eiendomsselskapet ble budsjettet som overføring. Det ble i ettertid besluttet at korrekt form for overføring av midler var å gi eiendomsselskapet et konserninternt lån. Regnskapsføringen ble flyttet, men budsjettet ble stående igjen som overføring. Budsjettet overføring var kr 308 millioner, det ble overført kr 161 millioner. Differansen mellom budsjett og regnskap for overføring og bruk av lån, skyldes i hovedsak at prosjektene ikke har kommet så langt som forutsatt da budsjettet ble lagt.

Investeringsregnskap Sandnes Eiendomsselskap KF 2014

SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

Økonomisk oversikt - investering

	Note	Regnskap 2 014	Reg. budsjett 2 014	Opp. budsjett 2014	Regnskap i fjor 2013
Inntekter					
Salg av driftsmidler og fast eiendom		20 563 375	19 665 000		
Andre salgsinntekter		-	-		
Overføringer med krav til motytelse		5 152 000	-		
Kompensasjon for merverdiavgift		25 723 896	-		
Statlige overføringer		280 000	9 900 000		
Andre overføringer	11	1 250 000	307 967 000		
Renteinntekter og utbytte		-	-		
Sum inntekter		52 969 271	337 532 000	0	0
Utgifter					
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.produ	11	188 075 787	339 532 000		
Kjøp av tjenester som erstatter tj.produksjon		-	-		
Overføringer		25 723 896	-		
Renteutgifter og omkostninger		1 775	-		
Fordelte utgifter		-	-		
Sum utgifter		213 801 458	339 532 000	0	0
Finansieringsbehov		160 832 187	2 000 000	0	0
Dekket slik:					
Bruk av lån		160 832 187	-		
Overført fra driftsbudsjettet		-	2 000 000		
Sum finansiering		160 832 187	2 000 000	0	0
Udekket/udisponert		-	-		

Regnskapsskjema 2B Eiendom

SANDNES EIENDOMSSKJEMA 2B - INVESTERINGSREGNSKAP

Projek	Regnsk ap 2014	Årsbudsj ett 2014	Oppr. budsjett 2014	Regnsk ap 2013
10001	Nytt rådhus, kvartalet A4	870	3 200	0
10003	Nytt rådhus, kvartalet A4 p-anlegg med 110 plasser	682	0	0
10005	Nytt rådhus - områderegulering Skeins og Håkon VII gt	0	1 325	0
10006	Nytt rådhus - detaljregulering Havnsparke	0	1 425	0
10009	Hoveveien 3 - sikring og adgangskontroll	4	200	0
10010	Skeinsutøst, rehabilitering	135	2 850	0
10012	Forskutteres studentboliger	8	0	0
15001	Vitenfabrikken II	7 714	15 220	0
15002	Vitenfabrikken II, inntekter fra staten	0	1 000	0
15003	Vitenfabrikken II, inntekter fra RfK	0	-1 000	0
15004	Møllermesterboligen, strukturtak Vitenfab, takleasje	1 081	1 500	0
15005	Oppgradering av brannvarslingssystemet i Sandnes kulturhus	317	2 700	0
21001	Nytt avlastningscenter med barnebolig	4	0	0
21002	Kleivane, nytt botilbud for funksjonshemmede	20 483	20 000	0
21005	Foreldreinitiativ II	0	4 275	0
21008	Nye omsorgsboliger med mennesker med funksjonsnedsettelse	14	0	0
21009	Smørkukv. 13, boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	4	13 225	0
21011	Lindeveien 17, utbygging og oppgradering	0	622	0
21012	Musdandels, omsorgsboliger for funksjonshemmede	3 023	3 000	0
21014	Rusvernet på Soma, nytt hovedbygg	735	2 000	0
21015	Boligsosial handlingsplan, kjøp av 20 boenheter per år	43 203	46 775	0
21017	Boligtillat med inntil 20 boenheter	453	1 000	0
21018	Boligtillat med inntil 20 boenheter, tilskudd fra Husbanken	0	0	0
21019	Avsetning til oppgradering av boligmassen	38	-400	0
21020	Lunden Mølle	62	0	0
21021	Kjøp av 2 boenheter el. tomt i nærheten av personalbasen i Kleivane	0	-5 000	0
21022	Behandlingsstart	9 116	16 300	0
21023	Avlastning, ny barnebolig	0	6 000	0
25001	Årsvollveien 5 - 7	124	0	0
25002	Syrinsveien 2A	104	0	0
25003	Myrveien 4	38	0	0
26001	Påbygg Riska BOAS, 29 plasser	29 643	10 000	0
26002	Påbygg Riska BOAS, 29 plasser - tilskudd fra Husbanken	0	0	0
26003	Rundeskogen BOAS 61 plasser	263	59 321	0
26005	Omgielse av kjøkken på Åse BOAS til sykehjemsplasser	11	0	0
26008	Riska BOAS, rehabilitering av ventilasjonsanlegg	2 432	3 500	0
30001	Bogafjell skole, tilpasning til ren barne skole	146	1 000	0
30002	Figao skole, sanering og nybygg	35	0	0
30003	Rehabilitering/utbedring av Sviland skole	37	500	0
30004	Skoler, utendørsanlegg	706	1 235	0
30005	Utemråde Bogafjell skole, universell utforming	18	2 375	0
30006	Giske ungdomsskole, utvidelse	163	350	0
30007	Buggeland skole, utvidelse	32	594	0
30009	Flere elevplasser ungdomsskolen søndre bydeler	14	0	0
30010	Skaarlia skole	5	-6 500	0
30011	Hommersåk skole, utvidelse	23	0	0
30012	Sandved skole, utvidelse	238	4 750	0
30013	Iglemyr skole, rehabilitering av ventilasjonsanlegg underetg, byggetrinn 1	1 137	1 235	0
30014	Sørbe skole, havarert bygning automatikk etter lynskade	2 480	1 500	0
30015	Rehabilitering/utbedring av Skeins ungdomsskole	1 658	2 000	0
30016	Stangeland skole, ombygging for nytt klasserom	2 051	1 000	0
30017	Ganddal skole, opparbeidelse av uteområde	0	363	0
35002	Asperholen barnehage, rehabilitering og utvidelse	621	2 500	0
35003	Utemåneranlegg, barnehager	440	518	0
35004	Figao barnehage, påbygg eksteriør med 2 avd	431	15 000	0
35006	Kleivane, ny barnehage med 6 avd.	10 383	7 000	0
35007	Sørbe II, ny barnehage med 5 avd.	12 803	17 000	0
35008	Regulering og tilpasning av Vatne skole til barnehage	0	3 800	0
35009	Vatne barnehage, utelvs	0	285	0
35010	Hans barnehage, regulering og uteområde	0	3 800	0
35011	Varatun barnehage, avd. Varatun gård, bygning og uteområde	1 263	1 805	0
35012	Kjøp av to nye barnehage tomt	0	0	0
35013	Porter barnehager	0	400	0
35014	Gravvalla barnehage, ferdigstillelse av soveskur	222	200	0
40001	ENØK, tiltak kommunale bygg	6 212	2 850	0
40002	ENØK, utfasing av oljekjel	813	-2 872	0
40004	ENØK, rørsystem Asuttrått/Høyland	2 058	506	0
41002	ITV-anlegg (kameraovervåking)	839	1 000	0
41003	Universell utforming	139	1 000	0
41004	Innemiljø i øvrige kommunale bygg, oppgradering	3 887	5 000	0
41005	Midler til utredninger/analyser	796	1 000	0
41007	Varmeanlegg Vatne Driftstasjon	237	5 000	0
41008	Radontiltak i bygg med for høye Bq verdier	1 267	2 500	0
41009	Nu prestebolig på Bogafjell	0	5 000	0
41010	Redusert kostnadsnivå investeringer 5%	0	-6 624	0
41011	Nytt produksjonskjøkken på Vatne	203	1 000	0
41012	Kjøp av ny prestebolig i Hans	7 352	7 364	0
41024	Rengjøringsutstyr til Austråttshallen	201	200	0
60001	Bogafjell idrettshall	31 386	25 000	0
60003	Sandnes idrettspark, Giskehall 2	1 138	6 175	0
60005	Riskahallen rehabilitering	95	4 750	0
60006	Høyland ungdomsskole, utredning av muligheter for ny idrett- og svømmehall	40	475	0
60008	Iglemyr svømmehall	57	0	0
Sum investering i anleggsmidler (regnskapsskjema 2A)		213 801	333 532	0