

RESULTATREGNSKAP ETTER REGNSKAPSLOVEN
2016
SANDNES EIENDOMSSKAP KF

	Noter	2016	2015
Inntekter			
Leieinntekter		12 300 978	17 088 451
Andre driftsinntekter	12	414 123 579	411 274 634
Gevinst ved avgang driftsmidler		7 168 947	7 767 209
Sum driftsinntekter		433 593 504	436 130 293
Kostnader			
Lønnskostnader	3,4	23 214 150	17 308 254
Avskrivninger		102 842 857	78 890 953
Andre driftskostnader	2	187 055 469	231 238 453
Sum driftskostnader		313 112 476	327 437 661
Driftsresultat		120 481 028	108 692 633
Finansposter			
Renteinntekter		0	-
Rentekostnader		-95 650 285	-91 223 380
Resultat finansposter		-95 650 285	-91 223 380
Resultat før skatt		24 830 743	17 469 253

BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN
BALANSE PER 31.12.2016
SANDNES EIENDOMSSKAP KF

EIENDELER	Note	2016	2 015
Anleggsmidler			
<i>Driftsmidler</i>			
Fast eiendom		3 427 008 271	3 314 376 779
Tomter		268 818 095	268 818 095
Anlegg under utførelse		1 030 755 153	442 765 085
Inventar og utstyr		18 025 841	20 030 949
Sum driftsmidler	5	4 744 607 360	4 045 990 908
<i>Aksjer og andeler</i>			
Andre aksjer og andeler		31 646 152	31 646 152
Sum aksjer og andeler	6	31 646 152	31 646 152
<i>Andre langsiktige fordringer</i>			
Pensjonsmidler	11	23 976 285	17 751 521
Sum andre langsiktige fordringer		23 976 285	17 751 521
Sum anleggsmidler		4 800 229 797	4 095 388 581
Omløpsmidler			
<i>Kortsiktige fordringer</i>			
Kundefordringer		478 935	6 443 743
Kortsiktige fordringer konsern		46 292 436	-
Premieavvik	11	1 117 825	1 162 463
Andre kortsiktige fordringer	8	37 069 331	49 750 711
Sum kortsiktige fordringer	7	84 958 527	57 356 917
Bank		47 701 264	77 539 590
Sum omløpsmidler		132 659 791	134 896 507
SUM EIENDELER		4 932 889 588	4 230 285 088

BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN

BALANSE PER 31.12.2016 SANDNES EIENDOMSELSKAP KF

EGEKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2 015
<i>Annen egenkapital</i>			
Annen egenkapital		33 918 046	33 918 046
Akkumulert underskudd		-17 637 629	-42 468 372
Sum annen egenkapital	9	16 280 417	-8 550 326
Sum egenkapital		16 280 417	-8 550 326
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til konsern	8	4 786 174 643	4 080 815 345
Pensjonsforpliktelser	11	25 518 278	18 841 720
Sum langsiktig gjeld		4 811 692 921	4 099 657 065
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		98 387 155	91 489 911
Kortsiktig gjeld til konsern	8	-	43 112 474
Skyldige offentlige avgifter		1 642 588	1 630 329
Annen kortsiktig gjeld		4 886 507	2 945 635
Sum kortsiktig gjeld		104 916 250	139 178 349
Sum gjeld		4 916 609 171	4 238 835 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 932 889 588	4 230 285 088

Sandnes Eiendomsselskap KF

Noter til regnskapet 2016

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Det offisielle årsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF er basert på Kommuneloven. Regnskapsrapporteringen baseres på regnskapsloven og er en frivillig tilleggs rapportering for selskapets styre og ledelse. Regnskapsrapporteringen etter regnskapsloven er gjennomført på et forenklet overordnet nivå, basert på en kost/nytte vurdering.

Regnskapet er satt opp i samsvar med hovedprinsippene i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Tilgang og avgang av driftsmidler føres direkte i balansen. Gevinst/tap ved avgang presenteres netto i resultatregnskapet. Avskrivninger kostnadsføres i sin helhet i resultatregnskapet. Utover dette følger avskrivningene kommunale regnskapsprinsipper hva gjelder avskrivningstid og oppstart. Det vil si at avskrivningene først starter året etter at driftsmiddelet er anskaffet/tatt i bruk av selskapet. Når det gjelder merverdiavgift har man til og med 2013 fulgt kommunale regnskapsprinsipper. Det vil si at kompensasjonsberettiget merverdiavgift på tilganger har blitt aktivert sammen med det aktuelle driftsmiddelet. For driftsmidler anskaffet i 2014 og senere bokføres kompensasjonsberettiget merverdiavgift som reduksjon av kostpris på driftsmiddelet.

Bygg anskaffet etter 1.1.2015 avskrives iht regnskapsloven.

Regnskapet følger kommunale regnskapsprinsipper hva gjelder beløpsgrense for aktivering.

Regnskapet følger KRS (F) nr 4. Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet når det gjelder skillet mellom vedlikehold og påkostning. Kostnader som påløper for å opprettholde anleggsmiddelets kvalitetsnivå kostnadsføres i resultatregnskapet. Kostnader som representerer en standardheving av anleggsmiddelet utover standarden ved anskaffelsen aktiveres på anleggsmiddelet i balansen.

Andre aksjer og andeler er klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. Inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Eieruttak

Eieruttak uten motytelse regnskapsføres som utbytte

Pensjoner

Beregning og regnskapsføring av pensjonsmidler/-forpliktelse er utført etter kommunale regnskapsprinsipper.

Langsiktig gjeld

Transaksjoner knyttet til avdrag på/bruk av langsiktig gjeld er i sin helhet ført i balansen. Det forekommer ingen føring av betalte avdrag eller bruk av lån i resultatregnskapet.

Egenkapital

Posten under egenkapital består av "annen egenkapital" som et egenkapitalinnskudd fra Sandnes kommune.

Inntekter

Ved husleie:

Leieinntekter og andre inntekter regnskapsføres for den leieperioden de er opptjent (regnskapsprinsippet).

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Offentlige tilskudd

Investeringsstilskudd bokføres som reduksjon i kostpris på driftsmiddel. Mottatte driftstilskudd periodiseres sammen med de kostnader tilskuddet er ment å dekke.

Note 2 - Spesifikasjon av vedlikeholdskostnader og utvikling i vedlikeholdsetterslep

Spesifikasjon av vedlikehold:

Spesifikasjon av vedlikehold 2016			
	Kostnad	Areal	Per kvm
Skole	1 673 306	148 622	11
Bolig	1 099 511	42 575	26
Helsebygg	491 766	53 567	9
Adm.bygg	257 392	22 351	12
Barnehager	224 306	31 947	7
Andre eiendommer	3 928 937	70 992	55
Sum	7 675 218	370 054	21

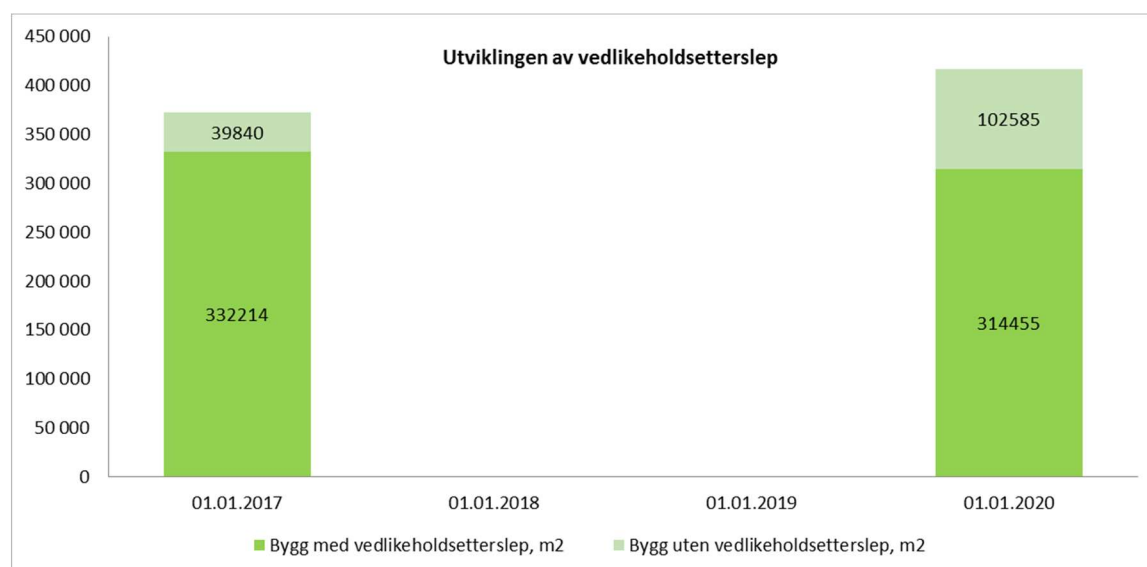
Spesifikasjon av vedlikehold 2015*			
	Kostnad	Areal	Per kvm
Skole	1 603 766	148 622	11
Bolig	1 277 609	42 575	30
Helsebygg	515 762	53 567	10
Adm.bygg	112 161	22 351	5
Barnehager	270 384	31 947	8
Andre eiendommer	1 097 234	70 992	15
Sum	4 876 916	370 054	13

*Tabell for vedlikeholdskostnader 2015 er justert i fht. tabell benyttet i note 2 for regnskap 2015. Kostnader relatert til løpende drift er trukket ut. Tabellen illustrerer nå størrelsen på kostnader benyttet til planlagt vedlikehold. Bygg som i 2015 feilaktig lå under adm. bygg er flyttet til andre eiendommer samtidig som tilhørende arealtall er korrigert.

Kostnader til planlagt vedlikehold levert av vedlikeholdsavdelingen i kommunen til SEKF er ikke er med i oversikt over, men vi arbeider med å få god nok oversikt over disse kostnadene til at de kan bli reflektert i 2017 regnskapet.

Utvikling i vedlikeholdsetterslep:

Grafen under illustrerer utviklingen i vedlikeholdsetterslepet for bygningsmassen i budsjettperioden 2017-2020. En ser her at antall kvadratmeter bygningsmasse med vedlikeholdsetterslep reduseres, og at antall kvadratmeter med bygningsmasse uten vedlikeholdsetterslep øker. Rehabilitering av eldre bygg med investeringsmidler er hovedårsak til reduksjon av vedlikeholdsetterslep. I 2020 er bygningsmassen som inngår i «husleieordning for nye bygg» totalt på 102.585 kvm, av denne er 38.000 kvm rehabiliterte bygg og 64.500 kvm er helt ny bygningsmasse.



Note 3 – Revisjon, ansatte, ledende personer

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 19

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	960 487	139 212	5 276
Styret	114 875	0	0

Det er ikke gitt lån til daglig leder eller styret.

Note 4 - Lønnskostnad

Lønnskostnad	2 016	2 015
Lønn	17 153 314	14 881 170
Folketrygdavgift	2 801 543	2 299 595
Pensjonskostnader	2 239 262	1 324 907
Overgang til regnskapslov - resultatføring av pensjon ført mot	451 794	-1 423 056
Andre ytelser	568236,91	225637,74
Sum	23214149,8	17308254,5

Note 5 – Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar utførelse	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelsesk	268 818 095	4 087 206 287	20 051 078	442 765 085	4 818 840 545
Årets tilganger		230 652 057	-	589 123 033	819 775 090
Årets avganger		17 182 816		1 132 965	18 315 781
Anskaffelsesk	268 818 095	4 300 675 529	20 051 078	1 030 755 153	5 620 299 855
Akk. avskrivninger 01.01.16		772 829 508	20 129		772 849 637
Årets avskrivninger		100 837 750	2 005 108		102 842 858
Akk. avskrivninger 31.12.16		873 667 258	2 025 237		875 692 495
Bokført verdi	268 818 095	3 427 008 271	18 025 841	1 030 755 153	4 744 607 360
Årets avskrivninger		100 837 750	2 005 108		102 842 858
Økonomisk levetid		20-50 år			
Avskrivningsplan		lineær			

Note 6 – Finansielle anleggsmidler

Anleggsmidler

Vi har i alt 218 leiligheter i borettslag. Det er i 2016 utført vedlikehold på 74 av disse leilighetene og vedlikeholdskostnadene for disse var 4.124.904 (inkluderer investeringsmidler). Det presiseres at dette er innvendig vedlikehold. Vedlikeholdskostnadene på disse leilighetene for 2016 var på kr 5.498.000.

Note 7- Fordringer med forfall senere enn ett år

Det er ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 8 – Mellomværende

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2 016	2 015	2 016	2 015
Sandnes kommune	-	-		
Sum	-	-	-	-

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2 016	2 015	2 016	2 015
Sandnes kommune	-	-	4 786 174 643	4 080 815 345
Sum	-	-	4 786 174 643	4 124 610 272

Note 9 – Egenkapital

	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar	33 918 046	-42 468 372	-8 550 326
<u>Årets endring i egenkapital:</u>			
Årets resultat		24 830 743	24 830 743
Egenkapital 31. desember	33 918 046	-17 637 629	16 280 417

Note 10 – Bundne midler

Av bankbeholdningen er kr 929.397 bundne skattetrekksmidler

Note 11 – Pensjoner

Sandnes kommunale pensjonskasse		
Pensjonskostnader	2016	2015
Årets opptjening	2 127 218	1 273 114
Rentekostnad	978 508	721 726
Brutto pensjonsutgifter	3 105 726	1 994 840
Forventet avkastning	-1 010 716	-753 297
Netto pensjonskostnad	2 095 010	1 241 543
Sum amortisert premieavvik	158 581	91 254
Administrasjonskostnad	210 396	183 389
Samlet kostnad (inkl adm.)	2 463 987	1 516 186

Premieavvik	2 016	2 015
Forfalt premie	2 424 865	1 896 219
Administrasjonskostnad	-210 396	-183 389
Netto pensjonskostnad	-2 095 010	-1 241 543
Premieavvik	119 459	471 287
Arbeidsgiveravgift av premieavvik	16 844	66 451

Pensjonsforpliktelse/midler	2 016	2 015
Pensjonsforpliktelse	25 327 762	18 707 035
Pensjonsmidler	23 976 585	17 751 821
Netto pensjonsforpliktelse	1 351 177	955 214
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	190 516	134 685

Akkumulert premieavvik	2 016	2 015
Akkumulert premieavvik 01.01.	1 162 463	728 846
Årets premieavvik	136 303	537 738
Sum amortisert premieavvik	-180 941	-104 121
Akkumulert premieavvik 31.12.	1 117 825	1 162 463
Herav arbeidsgiveravgift	138 136	90 068

Beregningsforutsetninger	2016	2015
Årlig avkastning (i %)	4,6	4,65
Diskonteringsrente (risikofri rente i %)	4	4
Årlige lønnsvekst (i %)	2,97	2,97
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp	2,97	2,97
Årlig vekst i pensjonsregulering (i %)	2,2	2,97
Forholdstall fra KRD	1	1

Note 12 – Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av

	2016	2015
Salg til kommunen	92 716 000	133 566 000
Internhusleie	304 364 795	277 172 428
Avgiftspliktig salg tjen.	27 890	534 956
Andre diverse inntekter	17 014 893	1 250
Sum andre driftsinntekter	414 123 579	411 274 634

Kontantstrømoppstilling for Sandnes Eiendomsselskap 2016

	2 016	2 015
Årsresultat	24 830 743	17 469 253
Ordinære avskrivninger	102 842 857	78 890 953
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-7 168 947	-7 767 209
Endring i kundefordringer	5 964 808	-6 145 711
Endring i leverandørgjeld	6 897 244	49 638 944
Endringer i konsernmellomværender	-89 404 910	796 514
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	5 853 388	-26 422 268
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	49 815 183	106 460 476
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	24 351 763	44 538 924
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 067 207 436	-1 229 522 793
Innbetalinger fra merverdiavgiftskompensasjon	141 807 326	66 072 345
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-901 048 347	-1 118 911 524
Endringer i konsernmellomværender	705 359 298	949 584 944
Innbetaling av egenkapital og investeringstilskudd	116 035 541	78 140 223
Tilbakebetaling av egenkapital	-	-
Utbetalinger av utbytte	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	821 394 839	1 027 725 167
Effekt av valutakursendringer på bankinnskudd, kontanter o.l.		
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-29 838 326	15 274 118
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01	77 539 590	62265472
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31	47 701 265	77 539 590