

RESULTATREGNSKAP ETTER REGNSKAPSLOVEN
2014
SANDNES EIENDOMSSKAP KF

	Noter	2014
Inntekter		
Leieinntekter		12 893 864
Andre driftsinntekter		186 968 177
Gevinst ved avgang driftsmidler		7 917 811
Offentlige tilskudd		5 432 000
Andre tilskudd		1 250 000
Sum driftsinntekter		214 461 853
Kostnader		
Lønnskostnader	3,4	18 137 860
Avskrivninger		71 726 723
Andre driftskostnader	2	186 795 047
Sum driftskostnader		276 659 631
Driftsresultat		-62 197 778
Finansposter		
Renteinntekter		2 261 928
Rentekostnader		-1 775
Resultat finansposter		2 260 153
Resultat før skatt		-59 937 625

**BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN
2014
SANDNES EIENDOMSSKAP KF**

	Noter	2014
EIENDELER		
Anleggsmidler		
<i>Driftsmidler</i>		
Fast eiendom		2 631 770 378
Tomter		265 818 095
Anlegg under utførelse		170 590 985
Sum driftsmidler	5	3 068 179 458
<i>Aksjer og andeler</i>		
Andre aksjer og andeler	6	31 646 152
Sum aksjer og andeler		31 646 152
<i>Andre langsiktige fordringer</i>		
Pensjonsmidler	11	16 859 601
Sum andre langsiktige fordringer		16 859 601
Sum anleggsmidler		3 116 685 211
Omløpsmidler		
<i>Kortsiktige fordringer</i>		
Kundefordringer		298 032
Kortsiktige fordringer konsern		796 514
Premieavvik		728 846
Andre kortsiktige fordringer	8	31 629 288
Sum kortsiktige fordringer	7	33 452 680
Bank		62 265 472
Sum omløpsmidler		95 718 152
SUM EIENDELER		3 212 403 363

**BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN
2014
SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF**

	Noter	2014
EGEKAPITAL OG GJELD		
<i>Annen egenkapital</i>		
Annen egenkapital		25 723 896
Udekket tap		-59 937 625
Sum annen egenkapital		-34 213 729
Sum egenkapital		-34 213 729
<i>Langsiktig gjeld</i>		
Langsiktig gjeld til konsern		3 131 230 401
Pensjonsforpliktelser	11	19 372 856
Sum langsiktig gjeld		3 150 603 257
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		41 850 968
Kortsiktig gjeld til konsern		43 228 169
Skyldige offentlige avgifter		1 374 124
Annen kortsiktig gjeld		9 560 574
Sum kortsiktig gjeld		96 013 835
Sum gjeld		3 246 617 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 212 403 363

SANDNES EIENDOMSELSKAP KF

Kontantstrømoppstilling

2014

	Årsresultat før skattekostnad	-59 937 625
+	Ordinære avskrivninger	71 726 723
+/-	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-7 917 811
+/-	Endring i kundefordringer	-298 032
+/-	Endring i leverandørgjeld	41 850 968
+/-	Endringer i konsernmellomværender	42 431 655
+/-	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-18 910 181
A =	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	<u>68 945 697</u>
+	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	20 563 375
-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 152 551 744
-	Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	-31 646 152
+	Innbetalinger fra merverdiavgiftskompensasjon	25 723 896
B =	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-3 137 910 625</u>
+/-	Endringer i konsernmellomværender	<u>3 131 230 401</u>
C =	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>3 131 230 401</u>
	Effekt av valutakursendringer på bankinnskudd, kontanter o.l.	-
A+B+C	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	62 265 472
+	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	-
=	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	<u>62 265 472</u>

SANDNES EIENDOMSSKAP KF

Noter til regnskapet 2014

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Det offisielle årsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF er basert på Kommuneloven. Regnskapsrapporteringen baseres på regnskapsloven og er en frivillig tilleggsrapportering for selskapets styre og ledelse. Regnskapsrapporteringen etter regnskapsloven er gjennomført på et 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 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 følger regnskapet kommunale regnskapsprinsipper. Det vil si at kompensasjonsberettiget merverdiavgift på tilganger aktiveres sammen med det aktuelle driftsmiddelet. For nye driftsmidler er dette synliggjort med motpost i annen egenkapital.

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

Andre aksjer og andeler 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.

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

Postene under egenkapital består av "annen egenkapital" som synliggjør aktivering av kompensasjonsberettiget merverdiavgift for nye tilganger på driftsmidler, og udekket tap, som utgjør opptjent egenkapital gjennom året.

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 er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringens økonomiske levetid som driftsinntekt. Mottatte driftstilskudd periodiseres sammen med de kostnader tilskuddet er ment å dekke.

Note 2 - Spesifikasjon av vedlikeholdskostnader

Spesifikasjon av vedlikehold

BYGG	Kostnadsført vedlikehold		
	BTA	Totalt	Pr m2
Skoler	148 000	10 500 000	71
Boliger *)	40 000	8 900 000	222
Helsebygg	46 000	5 500 000	120
Adm. bygg	26 000	1 800 000	69
Barnehager	27 000	4 400 000	163
Andre eiendommer	51 000	4 400 000	86
Sum	338 000	35 500 000	105

*) Det er i alt 621 gjennomgangsboliger for utleie. I denne oversikten har vi lagt til grunn en størrelse pr leilighet på 65 m2, dvs i alt 40.000 m2.

Note 3 - Revisjon, ansatte, ledende personer

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 19

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	513 461	105 840	2 928
Styret	85 021	-	-

Det er ikke gitt lån til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til Rogaland Revisjon IKS for revisjon utgjør i 2014 kr 10.780 ekskl.mva

Note 4 - Lønnskostnad

Lønnskostnad	2014	2013
Lønn	12 551 033	-
Folketrygdavgift	1 927 021	-
Pensjonskostnader	3 555 057	-
Andre ytelser	104 749	-
Sum	18 137 860	-

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.14	276 632 143	3 055 001 345	-	3 331 633 488
Årets tilganger	-	320 563 390	170 590 984	491 154 374
Årets avganger	10 814 048	13 716 636	-	24 530 684
Anskaffelseskost 31.12.14	265 818 095	3 361 848 099	170 590 984	3 798 257 178
<u>Akk. avskrivninger 31.12.14</u>	-	730 077 720	-	730 077 720
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12.14	-	730 077 720	-	730 077 720
Bokført verdi pr. 31.12.14	265 818 095	2 631 770 379	170 590 984	3 068 179 458
Årets avskrivninger	-	71 726 723	-	71 726 723
Økonomisk levetid		20-50 år		
Avskrivningsplan		lineær		

Note 6 - Finansielle anleggsmidler

Anleggsmidler

Vi har i alt 209 leiligheter i borettslag. Det er i 2014 utført vedlikehold på 94 av disse leilighetene. Vedlikeholdskostnadene på disse leilighetene for 2014 var kr 3.152.000.

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	
	2014	2013	2014	2013
Sandnes kommune	-	-	796 514	-
Sum	-	-	796 514	-

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2014	2013	2014	2013
Sandnes kommune	-	-	3 174 458 570	-
Sum	-	-	3 174 458 570	-

Note 9 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Åpningsbalanse	0	0	0
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat		-57 424 370	-57 424 370
Mva knyttet til aktiverte driftsmidler	25 723 896		25 723 896
Egenkapital 31. desember	25 723 896	-57 424 370	-31 700 474

Note 10 - Bundne midler

Av bankbeholdningen er kr 829.618 bundne skattetrekksmidler.

Note 11 - Pensjoner

	Sandnes kommunale pensjonskasse	
	2014	2 013
Pensjonskostnader		
Årets opptjening	1 217 279	0
Rentekostnad	733 942	0
Brutto pensjonsutgifter	1 951 221	-
Forventet avkastning	-708 241	0
Netto pensjonskostnad	1 242 980	-
Sum amortisert premieavvik	-	0
Administrasjonskostnad	69 372	0
Samlet kostnad (inkl adm.)	1 312 352	-

	2014	2 013
Premieavvik		
Forfalt premie	1 951 131	0
Administrasjonskostnad	-69 372	0
Netto pensjonskostnad	-1 242 981	0
Premieavvik	638 778	-
Arbeidsgiveravgift av premieavvik	90 068	-

	2014	2 013
Pensjonsforpliktelse/midler		
Pensjonsforpliktelse	19 062 316	0
Pensjonsmidler	16 859 901	0
Netto pensjonsforpliktelse	2 202 415	-
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	310 541	-

	2014	2 013
Akkumulert premieavvik		
Akkumulert premieavvik 01.01.	-	-
Årets premieavvik	728 846	-
Sum amortisert premieavvik	-	-
Akkumulert premieavvik 31.12.	728 846	-
Herav arbeidsgiveravgift	90 068	-

Beregningsforutsetninger	2014	2 013
Årlig avkastning (i %)	4,65	-
Diskonteringsrente (risikofri rente i %)	4,00	-
Årlige lønnsvekst (i %)	2,97	-
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp	2,97	-
Årlig vekst i pensjonsregulering (i %)	2,97	-
Forholdstall fra KRD	1,00	-