

RESULTATREGNSKAP ETTER REGNSKAPSLOVEN
2015
SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

	Noter	2015	2014
Inntekter			
Leieinntekter		17 088 451	12 893 864
Andre driftsinntekter	12	411 274 634	186 968 177
Gevinst ved avgang driftsmidler		7 767 209	7 917 811
Offentlige tilskudd		0	5 432 000
Andre tilskudd		0	1 250 000
Sum driftsinntekter		436 130 293	214 461 853
Kostnader			
Lønnskostnader	3,4	17 308 254	18 137 860
Avskrivninger		78 890 953	71 726 723
Andre driftskostnader	2	231 238 453	186 795 047
Sum driftskostnader		327 437 661	276 659 631
Driftsresultat		108 692 633	-62 197 778
Finansposter			
Renteinntekter		0	2 261 928
Rentekostnader		-91 223 380	-1 775
Resultat finansposter		-91 223 380	2 260 153
Resultat før skatt		17 469 253	-59 937 625

BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN
BALANSE PER 31.12.2015
SANDNES EIENDOMSSSELKAP KF

EIENDELER	Note	2015	2 014
Anleggsmidler			
<i>Driftsmidler</i>			
Fast eiendom		3 473 294 922	2 606 046 482
Tomter		288 849 044	265 818 095
Anlegg under utførelse		442 765 085	170 590 985
Sum driftsmidler	5	4 045 990 908	3 042 455 562
<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	17 751 521	16 859 601
Sum andre langsiktige fordringer		17 751 521	16 859 601
Sum anleggsmider		4 095 388 581	3 090 961 315
Omløpsmidler			
<i>Kortsiktige fordringer</i>			
Kundefordringer		6 443 743	298 032
Kortsiktige fordringer konsern		0	796 514
Premieavvik	11	1 162 463	728 846
Andre kortsiktige fordringer	8	49 750 711	31 629 288
Sum kortsiktige fordringer	7	57 356 917	33 452 680
Bank		77 539 590	62 265 472
Sum omløpsmidler		134 896 507	95 718 152
SUM EIENDELER		4 230 285 088	3 186 679 467

BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN
BALANSE PER 31.12.2015
SANDNES EIENDOMSSKAP KF

EGEKAPITAL OG GJELD	Note	2015	2 014
<i>Annen egenkapital</i>			
Annen egenkapital		33 918 046	0
Akkumulert underskudd		-42 468 372	-59 937 625
Sum annen egenkapital	9	-8 550 326	-59 937 625
Sum egenkapital		-8 550 326	-59 937 625
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til konsern	8	4 080 815 345	3 131 230 401
Pensjonsforpliktelser	11	18 841 720	19 372 856
Sum langsiktig gjeld		4 099 657 065	3 150 603 257
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		91 489 911	41 850 968
Kortsiktig gjeld til konsern	8	43 112 474	43 228 169
Skyldige offentlige avgifter		1 630 329	1 374 124
Annen kortsiktig gjeld		2 945 635	9 560 574
Sum kortsiktig gjeld		139 178 349	96 013 835
Sum gjeld		4 238 835 414	3 246 617 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 230 285 088	3 186 679 467

SANDNES EIENDOMSELSKAP KF

Noter til regnskapet 2015

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Det offisielle årsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF er basert på KommuneLOven. Regnskapsrapporteringen baseres på regnskapsLOven og er en frivillig tillegg rapportering 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 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 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

Spesifikasjon av vedlikehold for 2015

	BTA	Totalt	Per m2
Skoler	149000	7 250 000	49
Boliger *)	42000	8 303 000	198
Helsebygg	48000	3 419 000	71
Adm.bygg	26000	1 165 000	45
Barnehager	29000	1 686 000	58
Andre eiendommer	54000	3 470 000	64
Totalt kostnadsført vedlikehold	348 000	25 293 000	73

Det er i alt 655 gjennomgangsboliger for utleie. I denne oversikten har vi lagt til grunn en størrelse pr leilighet på 65 m2, dvs i alt 42.575 m2.

Spesifikasjon av vedlikehold for 2014

	BTA	Totalt	Per m2
Skoler	148000	9 641 000	65
Boliger *)	40000	11 041 000	276
Helsebygg	46000	4 980 000	108
Adm.bygg	26000	2 008 000	77
Barnehager	27000	4 131 000	153
Andre eiendommer	51000	3 992 000	78
Totalt kostnadsført vedlikehold	338 000	35 793 000	106

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	875 076	173 975	4 392
Styret	66 284	0	0

Det er ikke gitt lån til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til Rogaland Revisjon IKS for revisjon utgjør i 2015 kr 99.540 ekskl.mva

Note 4 - Lønnskostnad

Lønnskostnad	2 015	2 014
Lønn	14 881 170	12 551 033
Folketrygdavgift	2 299 595	1 927 022
Pensjonskostnader	1 324 907	1 041 902
Overgang til regnskapslov - resultatføring av pensjon ført mot kapitalkonto	-1 423 056	2 513 255
Andre ytelser	225 638	104 648
Sum	17 308 254	18 137 860

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar utførelse	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.15	265 818 095	3 336 124 203		170 590 984	3 772 533 282
Årets tilganger	3 000 000	827 400 297	17 863 675	242 482 215	1 090 746 187
Årets avganger		-44 438 924	0	0	-44 438 924
Anskaffelseskost 31.12.15	268 818 095	4 119 085 576	17 863 675	413 073 199	4 405 767 346
Årets tilgang		78 870 824			78 870 824
Årets avgang		-36 772 150			-36 772 150
Akk. avskrivninger 31.12.15		772 829 508	20 129		772 849 637
Bokført verdi pr. 31.12.15	268 818 095	3 346 256 068	17 843 546	413 073 199	4 045 990 908
Årets avskrivninger		78 870 824	20 129		78 890 953
Økonomisk levetid		20-50 år			
Avskrivningsplan		lineær			

Note 6 - Finansielle anleggsmidler

Anleggsmidler

Vi har i alt 218 leiligheter i borettslag. Det er i 2015 utført vedlikehold på 184 av disse leilighetene. Vedlikeholdskostnadene på disse leilighetene for 2015 var på kr 5.498.000. Tilsvarende tall for 2014 var kr 3.152.000 fordelt på 94 leiligheter.

Note 7 - Fordringer med forfall senere enn ett år

Det er ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 8 - Mellomværende

	2 015	Kundefordringer 2 014	2 015	Andre fordringer 2 014
Sandnes kommune	-	-	-	796 514
Sum	-	-	-	796 514

	2 015	Leverandørgjeld 2 014	2 015	Annen gjeld 2 014
Sandnes kommune	-	-	4 124 610 272	3 174 458 570
Sum	-	-	4 124 610 272	3 174 458 570

Note 9 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar		-59 937 625	-59 937 625
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat		17 469 253	17 469 253
Egenkapitalinnskudd Sandnes kommune	33 918 046	0	33 918 046
Egenkapital 31. desember	33 918 046	-42 468 372	-8 550 326

Note 10 - Bundne midler

Av bankbeholdningen er kr 801.831 bundne skattetrekkmidler.

Note 11 - Pensjoner

	Sandnes kommunale pensjonskasse	
	2015	2014
Pensjonskostnader		
Årets opptjening	1 273 114	1 217 279
Rentekostnad	721 726	733 942
Brutto pensjonsutgifter	1 994 840	1 951 221
Forventet avkastning	-753 297	-708 240
Netto pensjonskostnad	1 241 543	1 242 981
Sum amortisert premieavvik	91 254	-
Administrasjonskostnad	183 389	69 372
Samlet kostnad (inkl adm.)	1 516 186	1 312 353

	2015	2014
Premieavvik		
Forfalt premie	1 896 219	1 951 131
Administrasjonskostnad	-183 389	-69 372
Netto pensjonskostnad	-1 241 543	-1 242 981
Premieavvik	471 287	638 778
Arbeidsgiveravgift av premieavvik	66 451	90 068

	2015	2014
Pensjonsforpliktelse/midler		
Pensjonsforpliktelse	18 707 035	19 062 316
Pensjonsmidler	17 751 821	16 859 901
Netto pensjonsforpliktelse	955 214	2 202 415
Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse	134 685	310 541

	2015	2 014
Akkumulert premieavvik		
Akkumulert premieavvik 01.01.	728 846	-
Årets premieavvik	537 738	728 846
Sum amortisert premieavvik	-104 121	-
Akkumulert premieavvik 31.12.	1 162 463	728 846
Herav arbeidsgiveravgift	90 068	90 069

	2015	2014
Beregningsforutsetninger		
Årlig avkastning (i %)	4,65	4,65
Diskonteringsrente (risikofri rente i %)	4,00	4,00
Årlige lønnsvekst (i %)	2,97	2,97
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp	2,97	2,97
Årlig vekst i pensjonsregulering (i %)	2,97	2,97
Forholdstall fra KRD	1,00	1,00

Note 12 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av

	2015	2014
Salg til kommunen	133 566 000	186 704 655,00
Internhusleie	277 172 428	-
Avgiftspliktig salg tjen.	534 956	82 324,01
Andre diverse inntekter	1 250	181 198,00
Sum andre driftsinntekter	411 274 634	186 968 177

SANDNES EIENDOMSELSKAP KF
Kontantstrømoppstilling

	2015	2014
Årsresultat før skattekostnad	17 469 253	-59 937 625
Ordinære avskrivninger	78 890 953	71 726 723
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-7 767 209	-7 917 811
Endring i kundefordringer	-6 145 711	-298 032
Endring i leverandørgjeld	49 638 944	41 850 968
Endringer i konsernmellomværender	796 514	42 431 655
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-26 422 268	-18 910 181
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	106 460 476	68 945 697
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	44 538 924	20 563 375
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 229 522 793	-3 152 551 744
Utbetalinger ved kjøp av finansielle anleggsmidler	0	-31 646 152
Innbetalinger fra merverdiavgiftskompensasjon	66 072 345	25 723 896
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 118 911 524	-3 137 910 625
Endringer i konsernmellomværender	949 584 944	3 131 230 401
Innbetaling av egenkapital og investeringstilskudd	78 140 223	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 027 725 167	3 131 230 401
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	15 274 118	62 265 472
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	62 265 472	0
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	77 539 590	62 265 472