



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 434 289
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BÆRUM KOMMUNALE EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Rådhusstorget 5
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trygve R. Bjercke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.01.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		43 247 072	42 479 268
Sum inntekter		43 247 072	42 479 268
Kostnader			
Lønnskostnad	5	1 130 253	1 785 950
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 809 806	10 101 664
Annen driftskostnad	5, 9	11 704 942	10 331 191
Sum kostnader		22 645 001	22 218 805
Driftsresultat		20 602 071	20 260 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		579 929	476 512
Annen finansinntekt		5 278 696	5 013 742
Sum finansinntekter		5 858 626	5 490 254
Annen rentekostnad		8 929 269	8 863 744
Sum finanskostnader		8 929 269	8 863 744
Netto finans		-3 070 643	-3 373 490
Ordinært resultat før skattekostnad	4	17 531 428	16 886 973
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 084 532	4 167 188
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 446 896	12 719 785
Årsresultat		13 446 896	12 719 785
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 446 896	12 719 785
Totalresultat		13 446 896	12 719 785
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		10 085 172	
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 361 724	12 719 785



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		13 446 896	12 719 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel			542 085
Sum immaterielle eiendeler			542 085
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	303 676 889	310 883 075
Maskiner og anlegg	1	31 242 691	27 872 878
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1 988 432	2 731 649
Sum varige driftsmidler	1	336 908 011	341 487 602
Sum anleggsmidler		336 908 011	342 029 687
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	10 038 999	7 303 847
Andre fordringer		826 926	1 113 275
Sum fordringer		10 865 925	8 417 123
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	53 780 498	41 794 996
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 780 498	41 794 996
Sum omløpsmidler		64 646 423	50 212 118
SUM EIENDELER		401 554 434	392 241 805
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 8	63 536 500	63 536 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overkurs	8	128 439 500	128 439 500
Sum innskutt egenkapital		191 976 000	191 976 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	68 325 509	64 963 785
Sum opptjent egenkapital		68 325 509	64 963 785
Sum egenkapital	8	260 301 509	256 939 785
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 853 982	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 853 982	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	115 400 000	117 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		115 400 000	117 400 000
Sum langsiktig gjeld		118 253 982	117 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 685 327	2 670 153
Betalbar skatt	4	688 465	
Skyldige offentlige avgifter		1 475 408	1 302 548
Utbytte		10 085 172	
Annen kortsiktig gjeld	7	9 064 571	13 929 319
Sum kortsiktig gjeld		22 998 943	17 902 020
Sum gjeld		141 252 925	135 302 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		401 554 434	392 241 805



BDO AS
Malmskriverveien 18
Postboks 455
1302 Sandvika

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets orientering.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på



revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandvika, 16. februar 2018
BDO AS

Kenneth Karlsen
Statsautorisert revisor



BKE AS

Styrets orientering for året 2017

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å forestå eierskap og drift, kjøp og salg av fast eiendom, samt forøvrig forvalte selskapets midler. Bærum kommune er eneste aksjonær i selskapet.

Eiendommene

Selskapet eiendommer har følgende bruk og status:

- * Nærings-/kontoreiendommen Brynsveien 88 A er fullt utleiet.
- * I boligbygget Claude Monets allé 16 er utleiegraden nå høy.
- * Nordraaks vei 75 utleies i sin helhet til kommunen, som bruker den til Bo- og behandlingssenter.
- * 13 leiligheter i Evjeveien, Kr. Haugs vei og Solegladveien utleies i godt samarbeid med kommunen. Samtlige er utleiet.
- * Budstikkahjørnet. Det er et kommunalt ønske at lokalet skal bidra til mer «liv og røre» i Sandvika. Lokalet utleiet til Zouq Restaurant, som vil servere og levere pakistansk mat, slik de gjør i Stavanger. Lokalene ble åpnet og satt i drift i mai 2017.
- * Kraftstasjonen Spigerbruksfallet produserte i 2018 1.110.000 kWh, opp med 100.000 kWh, men betydelig mindre enn i rekordåret 2015, 1.450.000 kWh. Glitteruddammen (demningen) ble oppgradert i 2017 i samsvar med retningslinjer fra NVE. Endelig avsluttende arbeid foretas ventelig i August 2018.

Lånet

Det generelle rentefallet har også for selskapets lån på Nordraaks vei 75 hatt positiv effekt. Likevel betaler selskapet en høy swaprente. Swapavtalen medfulgte eiendommen ved overtakelsen av aksjeselskapet Nordraaks vei 75 AS og utløp 29. desember 2017. Lånet nedbetales i januar 2018 med kr. 40 mill. Lånebehovet er da redusert til kr. 75. mill. Selskapet har rettet forespørsel til 5 banker om gunstig tilbud på lån. Nordea vant konkurransen. Skiftet finner sted primo februar 2018.

Pensjonsforpliktelsen

Selskapet er forpliktet til å betale pensjonspremier for tidligere ansatte i det innfusjonerte selskapet Energiselskapet Asker og Bærum AS. I henhold til avtale, refunderes 34,81 % av denne forpliktelsen av Asker kommune. Pensjonsforpliktelsen omfatter også etterlatte.

Det ble i sin tid ikke innbetalt tilstrekkelige midler til dekning av pensjonsavtalen. Årlig må det derfor innbetales for å dekke det manglende.

Det årlige beløp som må skytes inn, vil variere, avhengig av lønnsutviklingen i samfunnet, pensjonskassens driftseffektivitet, avkastningen av den investerte kapital, dødsfall, samt inntreden av etterlatte. Ordningen er lukket, det vil derfor ikke komme nye til ordningen, bortsett fra allerede oppsatte.

I 2017 ble Bærum kommunale Eiendomsselskap AS' andel kr. 744 568 inkl. arbeidsgiver-avgift. Dette er 1 440 421 lavere enn året før, og skyldes at Bærum kommunale Pensjonskasse har hatt bedre avkastning på sine investeringer, samt lavere regulering av premiesatsen for lønn/ pensjon / oppsatte rettigheter.

MS GB RES TRB



EØS- tilbudskonkurranser

Det er avholdt EØS-utlysninger for to kontrakter: Felles vaktmestertjenester for de 3 største eiendommene og oppdraget som driftsleder for Spigerbruksfallet og Glitterud-dammen er. De nye kontraktene er trådt i kraft.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Den økonomiske og finansielle stilling er god.

Organisasjon, HMS og arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte utover daglig leder. Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16, Brynsveien 88 A og Nordraaks vei 75 forvaltes av et privat forvaltningsfirma. Driften av kraftstasjonen og Glitteruddammen foretas av egen driftsleder på kontrakt. I styret er to av de tre styremedlemmene kvinner. Det drives et aktivt sikkerhetsarbeid i forhold til selskapets eiendommer.

Miljøhensyn ytre miljø

Selskapets virksomhet har svært begrensede miljømessige konsekvenser. Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø. Selskapet driver et musealt kraftverk. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

Redegjørelse for regnskapet 2017

Driftsinntekten (vesentlig husleieinntekter) ble kr. 43 247 072, som er 1,8 % økning sammenlignet med foregående år. Driftsresultatet ble kr. 20 602 071. Rentekostnaden er kr. 8 929 269 (gjelder hovedsakelig Nordraaks vei 75). Ordinært resultat før skattekostnad ble kr. 17 531 428. Selskapets årsresultat ble kr. 13 446 896.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr. 401 554 434. Kr. 64 646 423 er omløpsmidler, hvorav kr. 53 780 498 er bankinnskudd. Egenkapitalen er nå kr. 460 301 509, som er 65 % av totalkapitalen.

Ny eierstrategi for selskapet

Kommunestyret vedtok ny eierstrategi for selskapet. Eierstrategien sikrer bedre koordinasjon med kommunens eiendomsbehov. Viktigste konkrete endringer er avkastningskrav til selskapet, 75% av årsresultatet etter skatt avsettes til utbytte, samt styrerepresentant fra Bærum kommune. Styremedlemmene forutsettes også å kjenne og forholde seg til innholdet i eierstrategien, sist vedtatte eierskapsmelding, samt kommunens eiendomsstrategi.

Utsiktene for 2018

Utleiesituasjonen for kontorlokalene i Brynsveien 88 A er stabil. Det er imidlertid p.t. ledig et kontorlokale på ca. 250 kvm. Kommunens ønsket ikke å leie lokalet og det er utlyst på markedet. Lokalet vil bli oppusset i samsvar med ny leietakers behov. Det vil bli foretatt nødvendig utvendig vedlikehold i Brynsveien. Utleiegraden i Claude Monets allé 16 har vært noe lavere enn tidligere, idet det har vært holdt ledig 10 hybler for kommunens antatte behov for boliger til syriske asylsøkere. Disse boligene er blitt stående tomme. Også for Kunnskaps-senteret har det vært holdt av 10 hybler for studenter. Behovet har vært svært beskjedent. Selskapet har hatt tap, ettersom alle disse boligene kunne vært utleiet til markedet. Nordraaks vei 75 utleies fortsatt til sykehjem til kommunen. Kraftstasjonen forutsettes i drift. De 13 leilighetene utleies i nært samarbeid med kommunen for å beholde og rekruttere ansatte. Også i 2018 må det skytes inn et betydelig beløp til pensjonsforsikringsordningen.

Det ses frem til ytterligere samarbeid med kommunen og ønsker fra eieren om oppgaver for selskapet.

MS GB ELL. TRB



Disponering av resultatet

I samsvar med eierens/kommunens nye eiendomsstrategi for selskapet, utbetales 75 % utbytte av årsresultatet etter skatt.

Sandvika, den 15. februar 2018

Gudrun Brækkan
styremedlem

Arne Skauge
styreleder

Evy Allén Sivertsen
styremedlem

Trygve R. Bjercke
daglig leder



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS RESULTATREGNSKAP FOR 2017

	Note	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekt		43 247 072	42 479 268
SUM DRIFTSINNEKTER		43 247 072	42 479 268
Lønnskostnad	5	1 130 253	1 785 950
Avskrivning på driftsmidler	1	9 809 806	10 101 664
Annen driftskostnad	5, 9	11 704 942	10 331 191
SUM DRIFTSKOSTNADER		22 645 001	22 218 805
DRIFTSRESULTAT		20 602 071	20 260 463
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		579 929	476 512
Annen finansinntekt		5 278 696	5 013 742
Annen rentekostnad		8 929 269	8 863 744
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-3 070 643	-3 373 490
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER	4	17 531 428	16 886 973
Skattekostnad på ordinært resultat	4	4 084 532	4 167 188
ORDINÆRT RESULTAT		13 446 896	12 719 785
ÅRSRESULTAT		13 446 896	12 719 785
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		10 085 172	0
Avsatt til/- fra annen egenkapital		3 361 724	12 719 785
SUM OVERFØRINGER		13 446 896	12 719 785

RESULTATREGNSKAP Bærum kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289

KH CB EWTRB



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2017

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	542 085
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		0	542 085
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	303 676 889	310 883 075
Påkostninger for leietagere	1	31 242 691	27 872 878
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	1 988 432	2 731 649
Sum anleggsmidler	1	336 908 011	341 487 602
SUM ANLEGGSMIDLER		336 908 011	342 029 687
Omløpsmidler			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	10 038 999	7 303 847
Andre kortsiktige fordringer		826 926	1 113 275
SUM FORDRINGER		10 865 925	8 417 123
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	53 780 498	41 794 996
Sum omløpsmidler		64 646 423	50 212 118
SUM EIENDELER		401 554 434	392 241 805

BALANSE Bærum kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289

PHS GB TWT/RSB



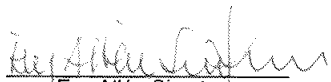
Bærum kommunale Eiendomsselskap AS


BALANSE PR. 31.12.2017

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 8	63 536 500	63 536 500
Overkurs	8	128 439 500	128 439 500
Sum innskutt egenkapital		191 976 000	191 976 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	68 325 509	64 963 785
Sum opptjent egenkapital		68 325 509	64 963 785
Sum egenkapital	8	260 301 509	256 939 785
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 853 982	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 853 982	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	115 400 000	117 400 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		115 400 000	117 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 685 327	2 670 153
Betalbar skatt	4	688 465	0
Skyldige offentlige avgifter		1 475 408	1 302 548
Utbytte		10 085 172	0
Annen kortsiktig gjeld	7	9 064 571	13 929 319
Sum kortsiktig gjeld		22 998 943	17 902 020
Sum gjeld		141 252 925	135 302 020
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		401 554 434	392 241 805

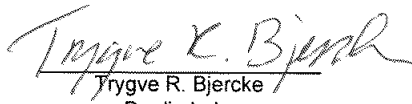
Sandvika, 15.02.2018

Styret i Bærum kommunale Eiendomsselskap AS


Evy Allén Sivertsen
Styremedlem


Gudrun Brækkan
Styremedlem


Arne Skauge
Styreleder


Trygve R. Bjørcke
Daglig leder

BALANSE Bærum kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er styrets mening at denne forutsetningen er til stede.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er henført til den periode de er opptjent. Varer og tjenester anses opptjent når risiko og kontroll går over. Husleieinntektene anses opptjent jevnt over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Forretnings- og hybelbygg klassifisert under Anleggsmidler blir avskrevet mens boligbygg, også klassifisert under Anleggsmidler, ikke avskrives.

Pensjon

I samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak er ikke pensjonsforpliktelsen balanseført. Den årlige premien er kostnadsført som pensjonskostnad.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostninger/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatter og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelle ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2016 til 2017.



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2017

Note 1 Varige driftsmidler

	Leietager- tilpasninger	Tomter	Bygninger/ leiligheter	Maskiner/ inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1	46 100 661	23 000 001	382 131 728	3 671 915	454 904 306
Øvrig tilgang	12 001 618	120 519			12 122 137
Avgang	6 891 922				6 891 922
Anskaffelseskost pr. 31.12	51 210 357	23 120 520	382 131 728	3 671 915	460 134 521
Akkum. av/ nedskr. pr. 1.1	18 227 783	0	94 248 655	940 266	113 416 704
Årets ordinære avskrivninger	1786774		7 279 814	743 218	9 809 806
Avgang					
Akkum. av/ nedskr. pr. 31.12	20 014 557	0	101 528 469	1 683 484	123 226 510
Balanseført verdi pr. 31.12	31 195 800	23 120 520	280 603 259	1 988 431	336 908 011

Avskrivninger er lineære. Alle avskrivbare bygninger avskrives over 50 år. Brukertilpasninger avskrives over leieperioden eller 50 år mens maskiner og inventar avskrives over 5 år. Ingen endring i avskrivningsplan fra i fjor.

Note 2 Bundne midler

Selskapet har kr. 118 453 Inntekter på konto for skattetrekk.

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bærum kommunale Eiendomsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	635 365,00	63 536 500
Sum	100		63 536 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BÆRUM KOMMUNE	100	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2017

Note 4 Skatt

Arets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	688 465	0
Endring i utsatt skatt	3 396 067	4 167 188
Skattekostnad ordinært resultat	4 084 532	4 167 188
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 531 428	16 886 973
Permanente forskjeller	4 481	3 764
Endring i midlertidige forskjeller	-3 769 514	-4 322 009
Anvendelse av fremførbart underskudd	-10 897 792	-12 568 727
Skattepliktig inntekt	2 868 603	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	688 465	0
Sum betalbar skatt i balansen	688 465	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2017	2016	Endring
Varige driftsmidler	57 661 632	59 016 668	1 365 036
Fordringer	-197 480	-129 798	67 682
Gevinst – og tapskonto	-449 048	-561 309	-112 261
Avsetninger mv	0	-5 275 447	-5 275 447
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 411 012	185 476
Sum	12 408 616	8 639 103	-3 769 514
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-10 897 792	-10 897 792
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	12 408 616	-2 258 689	-14 667 305
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	2 853 982	-542 086	-3 396 067



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2017

Note 5 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger og styrehonorarer	339 349	316 875
Arbeidsgiveravgift	187 478	314 691
Pensjonskostnader	603 426	1 154 384
Andre ytelser	0	0
Sum	1 130 253	1 785 950

Selskapet har i 2017 sysselsatt 1 årsverk.

Det er utgiftsført kr 170 000 i styrehonorar til styret i BKE AS. Daglig leder mottar lønn på kr 150 000 samt feriepenger av dette.

Honoraret utbetales etterskuddsvis pr halvår. Det er ikke avtalt sluttvederlag eller bonus til daglig leder.

Pensjonsforpliktelser

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS har en lukket offentlig pensjonsavtale som fra mars 2015 ble forvaltet i Bærum Kommunale pensjonskasse. Ordningen omfatter pr 31.12.17 38 medlemmer med oppsatt rettighet, utmeldte med oppsatte rettigheter, og 55 pensjonister.

En offentlig pensjonsordning gir medlemmet rett til alderspensjon som skal utgjøre 66% av sluttlønn, bruttogaranti. Dessuten er det tilknyttet uførepensjon, ektefellepensjon og barnpensjon. Pensjonen skal fra 2011 reguleres med lønnsveksten i samfunnet fratrukket 0,75 prosentpoeng. En oppsatt rettighet gir rett til pensjon fra pensjonsalder forutsatt at medlemmet minst har 3 års opptjening i en offentlig avtale. Den oppsatte rettigheten skal fra 2011 reguleres med lønnsveksten i samfunnet uten fratrukk.

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommunes andel er 34,81%), i 2017 en premie til Bærum kommunale pensjonskasse v/Storebrand Pensjonstjenester AS, forsikring på kr 1 001 009. Selskapets andel (inklusive arbeidsgiveravgift) er på kr 744 568.

Kostnadsført honorar til revisor	2017	2016
Lovpålagt revisjon, eks mva	74 108	97 851
Andre tjenester, eks mva	8 179	34 464



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2017

Note 6 Kundefordringer

	2017	2016
Kundefordringer til pålydende	10 236 479	7 433 645
Avsetning til tap	197 480	129 798
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	10 038 999	7 303 847
Endring i avsetning til tap	67 682	33 798
Realiserte tap	399	-1 600
Sum resultatførte tap på krav	68 081	32 198

Årets avsetning til tap relaterer seg i hovedsak til private leietakere av leiligheter i Claude Monets Alle 16.

Kostnadsført tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2017	2016
Forskuddsfakturerte inntekter	7 428 096	7 321 254
Depositum	0	0
Andre påløpte kostnader	0	0
Renter	880 142	966 239
Annen kortsiktig gjeld	756 333	5 641 826
Sum	9 064 571	13 929 319

Forskuddsfakturerte inntekter er leieinntekter fakturert i desember 2017 for leie i 1.kvartal 2018.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	63 536 500	128 439 500	64 963 785	256 939 785
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2017	63 536 500	128 439 500	64 963 785	256 939 785
Årets resultat			13 446 896	13 446 896
Avsatt til utbytte			-10 085 172	-10 085 172
Pr. 31.12.2017	63 536 500	128 439 500	68 325 509	260 301 509



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2017

Note 9 Annen driftskostnad

	2017	2016
Driftskostnader Claude Monet Alle 16	4 181 840	3 831 596
Driftskostnader Brynsveien 88	191 569	31 182
Driftskostnader Nordraaks vei 75	1 690 809	1 550 355
Driftskostnader Budstikkahjørnet	37 851	
Fellesutgifter leilighetene	888 064	426 677
Drift Spigerbruksfallet	348 228	361 250
Drift Glitteruddammen	20 441	
Honorarer Brynsveien 88	337 645	298 396
Honorarer Claude Monet Alle 16	1 185 244	1 061 314
Honorarer Nordraaks vei 75	315 564	499 722
Honorar Spigerbruksfallet	153 000	63 638
Honorarer administrasjon	1 348 128	1 013 327
Honorar leilighetene	71 368	0
Honorar Budstikkahjørnet	231 430	835 468
Kontorkostnader o.l.	87 799	188 072
Tap på krav	43 163	32 998
Rehabilitering Brynsveien 88	390 331	62 120
Rehabilitering Claude Monet Alle 16	101 388	50 149
Rehabilitering Nordraaks vei 75	81 080	24 927
Sum	11 704 942	10 331 191

De totale driftskostnadene har økt noe fra driftsåret 2016. Det skyldes at man på slutten av 2017 fikk gjennomført noen av de planlagte og budsjettede vedlikeholdskostnadene. Den ene leiligheten i Kr.Haugsvai hadde vannlekkasje som måtte utbedres. Budstikkahjørnet er nå utleid og leietaker sørger selv for de fleste kostnadene samtidig som det ikke er leid inn forvalter til denne eiendommen. I tillegg er Glitteruddammen kommet inn som egen post i regnskapet hvor det nå foregår store utbedringer. Dette var ikke ferdig i 2017, men blir fullført våren 2018.



Bærum kommunale Eiendomsselskap AS
Noter til regnskapet 2017

Note 10 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2017	2016
Konvertible lån	0	0
Obligasjonslån	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 400 000	117 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	115 400 000	117 400 000

Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

G.nr 14, B.nr. 2018 i Bærum	140 318 000	143 915 000
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	140 318 000	143 915 000

Lånet skal nedbetales med årlige avdrag. Det er betalt ordinært avdrag på tilsammen kr 2 000 000 i løpet av 2017. Siste avdrag forfaller i januar 2038. Det er planlagt og gjennomført nedbetaling med kr 40 400 000 i januar 2018. Resten av lånet skal refinansieres i 2018.

Selskapet hadde inngått renteswapavtale knyttet til langsiktig lån. Avtalen gikk ut i 2017, og avtalen er dermed avsluttet før avleggelse av årsregnskapet 2017. Pr 31.12.2016 var det balanseført en kortsiktig gjeld med negativ markedsverdi på dette lånet til kr 5 275 447.