



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 02.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		45 988 800	44 376 369
Sum inntekter		45 988 800	44 376 369
Kostnader			
Lønnskostnad	6	1 684 940	2 739 234
Avskrivning på driftsmidler	2	9 592 903	9 508 227
Annen driftskostnad	6, 7, 10	16 655 514	12 870 951
Sum kostnader		27 933 357	25 118 411
Driftsresultat		18 055 442	19 257 957
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		567 349	309 464
Annen finansinntekt		3 407	3 437
Sum finansinntekter		570 756	312 901
Annen rentekostnad		1 597 119	1 675 599
Sum finanskostnader		1 597 119	1 675 599
Netto finans		-1 026 364	-1 362 697
Ordinært resultat før skattekostnad		17 029 079	17 895 260
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 750 922	4 015 864
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 278 157	13 879 396
Årsresultat		13 278 157	13 879 396
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 278 157	13 879 396
Totalresultat		13 278 157	13 879 396
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	9	9 958 618	10 409 547



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Avsatt til annen egenkapital	9	3 319 539	3 469 849
Sum overføringer og disponeringer		13 278 157	13 879 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 11	328 388 975	331 947 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 056 387	
Sum varige driftsmidler		329 445 362	331 947 122
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner og andre fordringer	6	1 164 558	993 600
Sum finansielle anleggsmidler		1 164 558	993 600
Sum anleggsmidler		330 609 920	332 940 722
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	7 749 955	57 052
Andre kortsiktige fordringer		1 531 880	2 791 089
Sum fordringer		9 281 835	2 848 140
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	25 629 881	22 372 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 629 881	22 372 952
Sum omløpsmidler		34 911 717	25 221 092
SUM EIENDELER		365 521 637	358 161 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Selskapskapital	4, 9	63 536 500	63 536 500
Overkurs	9	128 439 500	128 439 500
Sum innskutt egenkapital		191 976 000	191 976 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	75 114 897	71 795 358
Sum opptjent egenkapital		75 114 897	71 795 358
Sum egenkapital		267 090 897	263 771 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	6	1 303 357	995 004
Utsatt skatt	5	1 816 403	2 247 080
Sum avsetninger for forpliktelser		3 119 760	3 242 084
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	67 500 000	71 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		67 500 000	71 250 000
Sum langsiktig gjeld		70 619 760	74 492 084
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 945 034	4 420 746
Betalbar skatt	5	4 181 599	4 622 766
Skyldige offentlige avgifter		1 164 674	130 327
Utbytte		9 958 618	10 409 547
Annen kortsiktig gjeld	8	8 561 055	314 986
Sum kortsiktig gjeld		27 810 980	19 898 372
Sum gjeld		98 430 740	94 390 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 521 637	358 161 814



ÅRSREGNSKAP 2019

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Innhold:

Styrets orientering
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisors beretning



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Styrets orientering for 2019

BÆRUM KOMMUNALE EIENDOMSSELSKAP AS

VIRKSOMHETENS ART

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

EIENDOMMENE

Selskapet eier for tiden følgende eiendommer, med følgende bruk og status:

- * Nærings-/kontoreiendommen Brynsveien 88 A er tilnærmet fullt utleiet. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 9 542 632. Denne eiendommen har bidratt med 36,4 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * I boligbygget Claude Monets allè 16 er utleiegraden nå høy. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 4 096 285. Denne eiendommen har bidratt med 28,9 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * Nordraaks vei 75 utleies i sin helhet til kommunen, som bruker den til Bo- og behandlingssenter. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 6 396 384. Denne eiendommen har bidratt med 29,8 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * 13 leiligheter i Evjeveien, Kr. Haugs vei og Solegladveien utleies i godt samarbeid med kommunen for å rekruttere og beholde ansatte i kommunen. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 309 364. Disse leilighetene har bidratt med 2,2 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * Budstikkahjørnet. Lokalet er utleiet til restaurantdrift. Det drives en pakistansk restaurant. Det er et kommunalt ønske at lokalet skal bidra til mer «liv og røre» i Sandvika. Restauranten har nå vært drevet i snart tre år. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 303 252. Denne eiendommen har bidratt med 1,4 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * Kraftstasjonen Spigerbruksfallet produserte i 2019 1.590.171 kWh. Det er ny rekord. Salget/omsetningen ble på kr 608 376. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et underskudd på kr 26 750. Kraftstasjonen har bidratt med 1,3 % av den totale omsetningen i selskapet.

LÅNET PÅ NORDRAAKS VEI 75

Lånet er nedbetalt til kr 67 500 000.

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 2019 ble BKE AS' andel kr 775 832 inkl. arbeidsgiveravgift.

ANBUDESKONKURRANSER



Det er avholdt konkurranse for kontrakten for forvaltningen av Brynsveien 88 A, Claude Monets allé 16 og Nordraaks vei 75. Det samme firmaet som hadde kontrakten, Colliers, vant konkurransen, dog med en vesentlig lavere pris enn i forrige kontrakt.

Regnskapskontrakten er også konkurranseutsatt. Det samme firmaet som tidligere, AButvikling AS, vant.

Det er også avholdt konkurranse om mulighetsstudien for Brambani- og Budstikkagården.

Bærum kommune har laget en pool som anskaffer elektrisk strøm på vegne av seg selv og flere av nabokommunene. Avtalen virker fra 01.01.20. BKE AS har tilsluttet seg dette samarbeidet.

Det er avholdt konkurranser om installasjon av nødvendige heiser og utskifting av nøkkelsystemet i Brynsveien 88 A.

Det er foretatt flere konkurranser for mindre kontrakter.

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. Dagl. leders stilling er en 100 %-stilling. Dagl. leder har kontor i Rådhuset.

Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16, Brynsveien 88 A og Nordraaks vei 75 forvaltes av et privat forvaltningsfirma. Driften av kraftstasjonen og Glitteruddammen (demningen) m.v. foretas av egen driftsleder på kontrakt. Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risikoer som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

I styret er to av de fire 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 2019

Driftsinntekten (vesentlig husleieinntekter) ble kr 45 988 800, som er 3,6 % økning sammenlignet med foregående år. Driftsresultatet ble kr 18 055 442. Rentekostnaden er kr 1 597 119 (gjelder hovedsakelig Nordraaks vei 75). Ordinært resultat før skattekostnad ble kr 17 029 079. Selskapets årsresultat ble kr 13 278 157.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr 365 521 637. Kr 34 911 717 er omløpsmidler, hvorav kr 25 629 881 er bankinnskudd. Egenkapitalen er nå kr 267 090 897, som er 73,1 % av totalkapitalen.

EIERSTRATEGI FOR SELSKAPET

Eierstrategien sikrer koordinasjon med kommunens eiendomsbehov. Selskapets eierstrategi og eiendomsstrategien legger føringer for at selskapet er et verktøy for å forvalte, skape og utvikle verdier for kommunen. Dette reflekteres i et konkret avkastningskrav til selskapet, 75% av årsresultatet etter skatt.

Styremedlemmene forutsettes å kjenne og forholde seg til innholdet i sist vedtatte eierskapsmelding, samt kommunens eiendomsstrategi.

OPPDRAG FRA KOMMUNEN INNHENTING AV MULIGHETSSTUDIER M.M.

Kommunedirektøren har bedt selskapet innhente en mulighetsstudie for Budstikka- og Brambanigården og mulighetsstudie for boliger for unge, m.m., over adkomstparkeringsen på Gjønnes. Studiene vil ventelig også gi innspill til hvorvidt selskapet også skal ha en gjennomførings og/eller eierfunksjon for disse eiendommene.

Handwritten signatures: KS, GB, Fas, CR, TRB.



Pr. 31.12.19 var det benyttet kr 678 000 til utvikling mulighetsstudien for B/B.

UTSIKTER FOR 2020

Det vil i 2020 fortsatt være en svært viktig oppgave å sørge for kostnadseffektiv drift av selskapet.

Utleiesituasjon for kontorlokalene i Brynsveien 88 A er stabil. Et ledig lokale etter Barnehaugen kontorfellesskap er fortsatt ikke utleiet. Det ledige lokalet må ses i sammenheng med andre ledige lokaler etter kommunens endrede arealbehov høsten 2022. Det legges planer for å utvide og gjøre bygningsmessige tilpasninger for den midlertidige skolen som øker kapasiteten fra 2-parallell til 3-parallell. (Hittil er det benyttet kr 440 000 til mulighetsstudier m.m.). Det arbeides for å få snarlig avklaring fra kommunen som leietaker. Om det inngås kontrakt om utvidelse av skolekapasiteten, vil alle areal være utleiet.

Kommunen vurderer å bygge vinterhage mellom kommunens omsorgsboliger ved Nordraaks vei 75 og BKE AS' sykehjem. BKE AS vil bidra i et samarbeid om nødvendig overføring av tomtedel til kommunen og kostnader til vindusutskifting og ny heis i N 75 (pga. nivåforskjeller mellom eiendommene).

Det er et viktig arbeid å utføre utviklingsoppgavene for kommunen på en god måte. Det gjelder mulighetsstudier for Brambani- og Budstikkagården og for boliger for unge m.m. over adkomstparkeringsen på Gjønnes.

Kraftstasjonen forventes i normal drift. Strømprisene var i 2019 i snitt 38,7 øre/Kwh. Pr. februar 2020 er prisen ca. 20 øre/Kwh. Dette vil gjenspeiles i inntektsbildet for kraftstasjonen i 2020.

Det er påregnelig at det også i 2020 må betales et betydelig beløp til pensjonsforsikrings-ordningen for de tidligere ansatte i Energiselskapet Asker og Bærum AS.

2020 blir et viktig og interessant år for selskapet.

DISPONERING AV RESULTATET

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

Sandvika, 13. februar 2020,

Arne Skauge
Styreleder

Christian Falkenaas
Styremedlem

Evy Allén Sivertsen
Styremedlem

Trygve R. Bjercke
Daglig leder

Gudrun Brækkan
Styremedlem



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS RESULTATREGNSKAP FOR 2019

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekt		45 988 800	44 376 369
SUM DRIFTSINNEKTER		45 988 800	44 376 369
Lønnskostnad	6	1 684 940	2 739 234
Avskrivning på driftsmidler	2	9 592 903	9 508 227
Annen driftskostnad	6, 7, 10	16 655 514	12 870 951
SUM DRIFTSKOSTNADER		27 933 357	25 118 411
DRIFTSRESULTAT		18 055 442	19 257 957
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		567 349	309 464
Annen finansinntekt		3 407	3 437
Annen rentekostnad		1 597 119	1 675 599
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-1 026 364	-1 362 697
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		17 029 079	17 895 260
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 750 922	4 015 864
ORDINÆRT RESULTAT		13 278 157	13 879 396
ÅRSRESULTAT		13 278 157	13 879 396
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	9	9 958 618	10 409 547
Avsatt til annen egenkapital	9	3 319 539	3 469 849
SUM OVERFØRINGER		13 278 157	13 879 396

RESULTATREGNSKAP Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289

Handwritten signature: Hs Gp Eas A-J RB



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2019

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 11	328 388 975	331 947 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 056 387	0
Sum anleggsmidler		329 445 362	331 947 122
Obligasjoner og andre fordringer	6	1 164 558	993 600
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		1 164 558	993 600
SUM ANLEGGSMIDLER		330 609 920	332 940 722
Omløpsmidler			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	7 749 955	57 052
Andre kortsiktige fordringer		1 531 880	2 791 089
SUM FORDRINGER		9 281 835	2 848 140
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	25 629 881	22 372 952
Sum omløpsmidler		34 911 717	25 221 092
SUM EIENDELER		365 521 637	358 161 814

BALANSE Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2019

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 9	63 536 500	63 536 500
Overkurs	9	128 439 500	128 439 500
Sum innskutt egenkapital		191 976 000	191 976 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	75 114 897	71 795 358
Sum opptjent egenkapital		75 114 897	71 795 358
Sum egenkapital		267 090 897	263 771 358
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	6	1 303 357	995 004
Utsatt skatt	5	1 816 403	2 247 080
Sum avsetning for forpliktelser		3 119 760	3 242 084
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	67 500 000	71 250 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		67 500 000	71 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 945 034	4 420 746
Betalbar skatt	5	4 181 599	4 622 766
Skyldige offentlige avgifter		1 164 674	130 327
Utbytte		9 958 618	10 409 547
Annen kortsiktig gjeld	8	8 561 055	314 986
Sum kortsiktig gjeld		27 810 980	19 898 372
Sum gjeld		98 430 740	94 390 456
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		365 521 637	358 161 814

BALANSE Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289

RS GB KAS G*YRB



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2019

Sandvika, 13.02.2020

Styret i Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Arne Skauge
Styreleder

Evy Allén Sivertsen
Styremedlem

Gudrun Brækkan
Styremedlem

Christian Gerhard Wie Falkenaas
Styremedlem

Trygve R. Bjercke
Daglig leder



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

HA. GB JES OTRB



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1	23 120 520	441 725 338	6 588 861	471 434 719
Øvrig tilgang	201 434	5 622 046	1 267 664	7 091 144
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	23 321 954	447 347 384	7 856 525	478 525 863
Akkum. av/nedskr. pr.1.1	0	132 898 737	6 588 861	139 487 598
Årets ordinære avskrivninger	0	9 381 626	211 277	9 592 903
Avgang				
Akkum. av/nedskr. pr 31.12	0	142 280 362	6 800 138	149 080 501
Balanseført verdi pr. 31.12	23 321 954	305 067 021	1 056 387	329 445 362

Avskrivningene er lineære. Avskrivbare bygninger avskrives over 50 år. Påkostninger avskrives sammen med bygget. Tilpasninger hos leietakere avskrives over leieperioden. Tekniske installasjoner og inventar avskrives over teknisk levetid. Det er ingen endringer i avskrivningsplanene.

Note 3 Bundne midler

Selskapet har kr 42 390 innestående på konto for skattetrekk.

Note 4 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

MS GB Ew GTRB



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 181 599	4 622 766
Endring i utsatt skatt	-430 677	-606 902
Skattekostnad ordinært resultat	3 750 922	4 015 864
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 029 079	17 895 260
Permanente forskjeller	20 571	9 106
Endring i midlertidige forskjeller	1 957 621	2 194 616
Skattepliktig inntekt	19 007 270	20 098 982
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 181 599	4 622 766
Sum betalbar skatt i balansen	4 181 599	4 622 766

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	54 481 682	56 331 017	1 849 335
Fordringer	-38 066	-166 286	-128 220
Gevinst – og tapskonto	-287 392	-359 239	-71 847
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 303 357	-995 004	308 353
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
Sum	8 256 379	10 214 000	1 957 621
Utsatt skatt (22 %)	1 816 403	2 247 080	430 677

Y/S GB KES CTRB



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger og styrehonorarer	468 963	369 100
Arbeidsgiveravgift	225 167	312 177
Pensjonskostnader	988 311	2 057 957
Andre ytelser	2 500	0
Sum	1 684 940	2 739 234

Selskapet har i 2019 sysselsatt 1 årsverk.

Det er i 2019 kostnadsført kr 220 000 i styrehonorar. Daglig leder har mottatt fastlønn på kr 185 000 og feriepengar på kr 27 770. Arbeidsgiveravgift på samlet lønn til daglig leder er kr 30 001.

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 blir forvaltet i Bærum Kommunale pensjonskasse.

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

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommune sin andel er 34,81%), i 2019 en premie til Bærum kommunale pensjonskasse på kr 1 127 965. Selskapets andel (inklusive arbeidsgiveravgift) er på kr 775 832.

Selskapet har inngått en usikret pensjonsavtale for daglig leder. Avtalen er klassifisert som en pensjon over drift. Det vil bygge seg opp en forpliktelse frem mot pensjoneringstidspunktet. Netto pensjonsforpliktelse, basert på en aktuarberegning, er oppført som en avsatt pensjonskostnad og gjeld i årsregnskapet. Pensjonsforpliktelsen er kr 1 303 357 pr 31/12-19. I forbindelse med denne pensjonsordningen er det innbetalt kr 1 164 558 til en garantikonto hos Storebrand. Denne er bokført som et finansielt anleggsmiddel pr 31/12-19.

Kostnadsført honorar til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon, eks mva	79 716	118 140
Andre tjenester, eks mva	79 236	11 229



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 7 Kundefordringer

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	7 838 750	223 876
Avsetning til tap	88 795	166 824
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	7 749 955	57 052
Endring i avsetning til tap	-78 029	-30 656
Innkomet på tidligere tapsførte fordringer	-26 830	-28 100
Realiserte tap	94 410	52 178
Sum resultatførte tap på krav	-10 449	-6 579

Endring i tapsavsetning, innkomet på tidligere års tapsføring og realiserte tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Forskudd fra kunder	8 373 944	34 206
Påløpte feriepengar	27 663	32 270
Påløpte renter	4 913	4 018
Påløpte kostnader	154 536	244 492
Sum	8 561 055	314 986

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	63 536 500	128 439 500	71 795 358	263 771 358
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2019	63 536 500	128 439 500	71 795 358	263 771 358
Årets resultat			13 278 157	13 278 157
Avsatt til utbytte			-9 958 618	-9 958 618
Pr. 31.12.2019	63 536 500	128 439 500	75 114 897	267 090 897



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 10 Annen driftskostnad

	2019	2018
Driftskostnader Claude Monet Alle 16	4 252 878	3 483 439
Driftskostnader Brynsveien 88	413 448	233 534
Driftskostnader Nordraaks vei 75	1 364 314	1 825 551
Driftskostnader Budstikkahjørnet	161 975	50 000
Driftskostnader Glitteruddammen	35 052	18 646
Driftskostnader Administrasjon	152 885	104 288
Driftskostnader Leiligheter	640 750	935 263
Driftskostnader Spikerbruksfallet	340 764	429 872
Honorar Brynsveien 88	368 586	359 538
Honorar Brynsveien 88 - Mulighetsstudie nye skolelokaler	437 705	0
Honorar Claude Monet Alle 16	1 251 918	1 220 772
Honorar Nordraaks vei 75	361 812	415 784
Honorar Spikerbruksfallet	140 952	36 225
Honorar Administrasjon	1 584 617	1 252 303
Honorar Brambani-/Budstikkagården - Mulighetsstudie rehabilitering	678 437	0
Honorar Leiligheter	75 196	73 866
Honorar Budstikkahjørnet	0	39 600
Honorar Glitteruddammen	38 803	0
Rehabilitering Brynsveien 88	2 401 019	996 355
Rehabilitering Claude Monet Alle 16	1 648 481	1 038 474
Rehabilitering Nordraaks vei 75	305 922	326 468
Rehabilitering Budstikkahjørnet	0	30 973
Sum	16 655 514	12 870 951

Note 11 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	2019	2018
Konvertible lån	0	0
Obligasjonslån	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 500 000	71 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	67 500 000	71 250 000

Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

NV75 Gnr. 14, bnr. 208 i Bærum kommune	137 635 745	135 821 413
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	137 635 745	135 821 413

Lånet nedbetales over 21 terminer med like store avdrag på kr 937 500. Lånet er bevilget over 5 år. Ved siste avdrag som forfaller 31/3 2023 forfaller resterende lånebeløp på kr 55 312 500. Avtalt rente på lånet er NIBOR med tillegg av margin.



ÅRSREGNSKAP 2019

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Innhold:

Styrets orientering
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisors beretning



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Styrets orientering for 2019

BÆRUM KOMMUNALE EIENDOMSSELSKAP AS

VIRKSOMHETENS ART

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

EIENDOMMENE

Selskapet eier for tiden følgende eiendommer, med følgende bruk og status:

- * Nærings-/kontoreiendommen Brynsveien 88 A er tilnærmet fullt utleiet. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 9 542 632. Denne eiendommen har bidratt med 36,4 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * I boligbygget Claude Monets allè 16 er utleiegraden nå høy. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 4 096 285. Denne eiendommen har bidratt med 28,9 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * Nordraaks vei 75 utleies i sin helhet til kommunen, som bruker den til Bo- og behandlingssenter. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 6 396 384. Denne eiendommen har bidratt med 29,8 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * 13 leiligheter i Evjeveien, Kr. Haugs vei og Solegladveien utleies i godt samarbeid med kommunen for å rekruttere og beholde ansatte i kommunen. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 309 364. Disse leilighetene har bidratt med 2,2 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * Budstikkahjørnet. Lokalet er utleiet til restaurantdrift. Det drives en pakistansk restaurant. Det er et kommunalt ønske at lokalet skal bidra til mer «liv og røre» i Sandvika. Restauranten har nå vært drevet i snart tre år. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et overskudd på kr 303 252. Denne eiendommen har bidratt med 1,4 % av den totale omsetningen i selskapet.
- * Kraftstasjonen Spigerbruksfallet produserte i 2019 1.590.171 kWh. Det er ny rekord. Salget/omsetningen ble på kr 608 376. Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et underskudd på kr 26 750. Kraftstasjonen har bidratt med 1,3 % av den totale omsetningen i selskapet.

LÅNET PÅ NORDRAAKS VEI 75

Lånet er nedbetalt til kr 67 500 000.

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 2019 ble BKE AS' andel kr 775 832 inkl. arbeidsgiveravgift.

ANBUDESKONKURRANSER



Det er avholdt konkurranse for kontrakten for forvaltningen av Brynsveien 88 A, Claude Monets allé 16 og Nordraaks vei 75. Det samme firmaet som hadde kontrakten, Colliers, vant konkurransen, dog med en vesentlig lavere pris enn i forrige kontrakt.

Regnskapskontrakten er også konkurranseutsatt. Det samme firmaet som tidligere, AButvikling AS, vant.

Det er også avholdt konkurranse om mulighetsstudien for Brambani- og Budstikkagården.

Bærum kommune har laget en pool som anskaffer elektrisk strøm på vegne av seg selv og flere av nabokommunene. Avtalen virker fra 01.01.20. BKE AS har tilsluttet seg dette samarbeidet.

Det er avholdt konkurranser om installasjon av nødvendige heiser og utskifting av nøkkelssystemet i Brynsveien 88 A.

Det er foretatt flere konkurranser for mindre kontrakter.

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. Dagl. leders stilling er en 100 %-stilling. Dagl. leder har kontor i Rådhuset.

Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16, Brynsveien 88 A og Nordraaks vei 75 forvaltes av et privat forvaltningsfirma. Driften av kraftstasjonen og Glitteruddammen (demningen) m.v. foretas av egen driftsleder på kontrakt. Det er utarbeidet HMS-plan for selskapet og det er ikke avdekket punkter i arbeidsmiljøet eller andre helse/sikkerhetsrelaterte risikoen som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

I styret er to av de fire 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 2019

Driftsinntekten (vesentlig husleieinntekter) ble kr 45 988 800, som er 3,6 % økning sammenlignet med foregående år. Driftsresultatet ble kr 18 055 442. Rentekostnaden er kr 1 597 119 (gjelder hovedsakelig Nordraaks vei 75). Ordinært resultat før skattekostnad ble kr 17 029 079. Selskapets årsresultat ble kr 13 278 157.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr 365 521 637. Kr 34 911 717 er omløpsmidler, hvorav kr 25 629 881 er bankinnskudd. Egenkapitalen er nå kr 267 090 897, som er 73,1 % av totalkapitalen.

EIERSTRATEGI FOR SELSKAPET

Eierstrategien sikrer koordinasjon med kommunens eiendomsbehov. Selskapets eierstrategi og eiendomsstrategien legger føringer for at selskapet er et verktøy for å forvalte, skape og utvikle verdier for kommunen. Dette reflekteres i et konkret avkastningskrav til selskapet, 75% av årsresultatet etter skatt.

Styremedlemmene forutsettes å kjenne og forholde seg til innholdet i sist vedtatte eierskapsmelding, samt kommunens eiendomsstrategi.

OPPDRAG FRA KOMMUNEN INNHENTING AV MULIGHETSSTUDIER M.M.

Kommunedirektøren har bedt selskapet innhente en mulighetsstudie for Budstikka- og Brambanigården og mulighetsstudie for boliger for unge, m.m., over adkomstparkeringen på Gjønnnes. Studiene vil ventelig også gi innspill til hvorvidt selskapet også skal ha en gjennomførings og/eller eierfunksjon for disse eiendommene.



Pr. 31.12.19 var det benyttet kr 678 000 til utvikling mulighetsstudien for B/B.

UTSIKTER FOR 2020

Det vil i 2020 fortsatt være en svært viktig oppgave å sørge for kostnadseffektiv drift av selskapet.

Utleiesituasjon for kontorlokale i Brynsveien 88 A er stabil. Et ledig lokale etter Barnehaugen kontorfellesskap er fortsatt ikke utleiet. Det ledige lokalet må ses i sammenheng med andre ledige lokaler etter kommunens endrede arealbehov høsten 2022. Det legges planer for å utvide og gjøre bygningsmessige tilpasninger for den midlertidige skolen som øker kapasiteten fra 2-parallell til 3-parallell. (Hittil er det benyttet kr 440 000 til mulighetsstudier m.m.). Det arbeides for å få snarlig avklaring fra kommunen som leietaker. Om det inngås kontrakt om utvidelse av skolekapasiteten, vil alle areal være utleiet.

Kommunen vurderer å bygge vinterhage mellom kommunens omsorgsboliger ved Nordraaks vei 75 og BKE AS' sykehjem. BKE AS vil bidra i et samarbeid om nødvendig overføring av tomtedel til kommunen og kostnader til vindusutskiftinger og ny heis i N 75 (pga. nivåforskjeller mellom eiendommene).

Det er et viktig arbeid å utføre utviklingsoppdragene for kommunen på en god måte. Det gjelder mulighetsstudier for Brambani- og Budstikkagården og for boliger for unge m.m. over adkomstparkeringen på Gjønnnes.

Kraftstasjonen forventes i normal drift. Strømprisene var i 2019 i snitt 38,7 øre/Kwh. Pr. februar 2020 er prisen ca. 20 øre/Kwh. Dette vil gjenspeiles i inntektsbildet for kraftstasjonen i 2020.

Det er påregnelig at det også i 2020 må betales et betydelig beløp til pensjonsforsikrings-ordningen for de tidligere ansatte i Energiselskapet Asker og Bærum AS.

2020 blir et viktig og interessant år for selskapet.

DISPONERING AV RESULTATET

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

Sandvika, 13. februar 2020,

Arne Skauge
Styreleder

Evy Allén Sivertsen
Styremedlem

Gudrun Brækkan
Styremedlem

Christian Falkenaas
Styremedlem

Trygve R. Bjercke
Daglig leder



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS RESULTATREGNSKAP FOR 2019

	Note	2019	2018
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Salgsinntekt		45 988 800	44 376 369
SUM DRIFTSINNTEKTER		45 988 800	44 376 369
Lønnskostnad	6	1 684 940	2 739 234
Avskrivning på driftsmidler	2	9 592 903	9 508 227
Annen driftskostnad	6, 7, 10	16 655 514	12 870 951
SUM DRIFTSKOSTNADER		27 933 357	25 118 411
DRIFTSRESULTAT		18 055 442	19 257 957
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		567 349	309 464
Annen finansinntekt		3 407	3 437
Annen rentekostnad		1 597 119	1 675 599
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-1 026 364	-1 362 697
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		17 029 079	17 895 260
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 750 922	4 015 864
ORDINÆRT RESULTAT		13 278 157	13 879 396
ÅRSRESULTAT		13 278 157	13 879 396
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	9	9 958 618	10 409 547
Avsatt til annen egenkapital	9	3 319 539	3 469 849
SUM OVERFØRINGER		13 278 157	13 879 396



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2019

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 11	328 388 975	331 947 122
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 056 387	0
Sum anleggsmidler		329 445 362	331 947 122
Obligasjoner og andre fordringer	6	1 164 558	993 600
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		1 164 558	993 600
SUM ANLEGGSMIDLER		330 609 920	332 940 722
Omløpsmidler			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	7 749 955	57 052
Andre kortsiktige fordringer		1 531 880	2 791 089
SUM FORDRINGER		9 281 835	2 848 140
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	25 629 881	22 372 952
Sum omløpsmidler		34 911 717	25 221 092
SUM EIENDELER		365 521 637	358 161 814



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2019

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 9	63 536 500	63 536 500
Overkurs	9	128 439 500	128 439 500
Sum innskutt egenkapital		191 976 000	191 976 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	75 114 897	71 795 358
Sum opptjent egenkapital		75 114 897	71 795 358
Sum egenkapital		267 090 897	263 771 358
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	6	1 303 357	995 004
Utsatt skatt	5	1 816 403	2 247 080
Sum avsetning for forpliktelser		3 119 760	3 242 084
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	67 500 000	71 250 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		67 500 000	71 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 945 034	4 420 746
Betalbar skatt	5	4 181 599	4 622 766
Skyldige offentlige avgifter		1 164 674	130 327
Utbytte		9 958 618	10 409 547
Annen kortsiktig gjeld	8	8 561 055	314 986
Sum kortsiktig gjeld		27 810 980	19 898 372
Sum gjeld		98 430 740	94 390 456
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		365 521 637	358 161 814

BALANSE Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Foretaksnr. 982 434 289



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2019

Sandvika, 13.02.2020

Styret i Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Arne Skauge
Styreleder

Evy Allén Sivertsen
Styremedlem

Gudrun Brækkan
Styremedlem

Christian Gerhard Wie Falkenaas
Styremedlem

Trygve R. Bjercke
Daglig leder



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

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

Pensjonsforpliktelser

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1	23 120 520	441 725 338	6 588 861	471 434 719
Øvrig tilgang	201 434	5 622 046	1 267 664	7 091 144
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	23 321 954	447 347 384	7 856 525	478 525 863
Akkum. av/nedskr. pr.1.1	0	132 898 737	6 588 861	139 487 598
Årets ordinære avskrivninger	0	9 381 626	211 277	9 592 903
Avgang				
Akkum. av/nedskr. pr 31.12	0	142 280 362	6 800 138	149 080 501
Balanseført verdi pr. 31.12	23 321 954	305 067 021	1 056 387	329 445 362

Avskrivningene er lineære. Avskrivbare bygninger avskrives over 50 år. Påkostninger avskrives sammen med bygget. Tilpasninger hos leietakere avskrives over leieperioden. Tekniske installasjoner og inventar avskrives over teknisk levetid. Det er ingen endringer i avskrivningsplanene.

Note 3 Bundne midler

Selskapet har kr 42 390 inntående på konto for skattetrekk.

Note 4 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 2019

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 181 599	4 622 766
Endring i utsatt skatt	-430 677	-606 902
Skattekostnad ordinært resultat	3 750 922	4 015 864
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 029 079	17 895 260
Permanente forskjeller	20 571	9 106
Endring i midlertidige forskjeller	1 957 621	2 194 616
Skattepliktig inntekt	19 007 270	20 098 982
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 181 599	4 622 766
Sum betalbar skatt i balansen	4 181 599	4 622 766

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	54 481 682	56 331 017	1 849 335
Fordringer	-38 066	-166 286	-128 220
Gevinst – og tapskonto	-287 392	-359 239	-71 847
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 303 357	-995 004	308 353
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
Sum	8 256 379	10 214 000	1 957 621
Utsatt skatt (22 %)	1 816 403	2 247 080	430 677



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 6 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger og styrehonorarer	468 963	369 100
Arbeidsgiveravgift	225 167	312 177
Pensjonskostnader	988 311	2 057 957
Andre ytelser	2 500	0
Sum	1 684 940	2 739 234

Selskapet har i 2019 sysselsatt 1 årsverk.

Det er i 2019 kostnadsført kr 220 000 i styrehonorar. Daglig leder har mottatt fastlønn på kr 185 000 og feriepenger på kr 27 770. Arbeidsgiveravgift på samlet lønn til daglig leder er kr 30 001.

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 blir forvaltet i Bærum Kommunale pensjonskasse.

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

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommune sin andel er 34,81%), i 2019 en premie til Bærum kommunale pensjonskasse på kr 1 127 965. Selskapets andel (inklusive arbeidsgiveravgift) er på kr 775 832.

Selskapet har inngått en usikret pensjonsavtale for daglig leder. Avtalen er klassifisert som en pensjon over drift. Det vil bygge seg opp en forpliktelse frem mot pensjoneringstidspunktet. Netto pensjonsforpliktelse, basert på en aktuarberegning, er oppført som en avsatt pensjonskostnad og gjeld i årsregnskapet. Pensjonsforpliktelsen er kr 1 303 357 pr 31/12-19. I forbindelse med denne pensjonsordningen er det innbetalt kr 1 164 558 til en garantikonto hos Storebrand. Denne er bokført som et finansielt anleggsmiddel pr 31/12-19.

Kostnadsført honorar til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon, eks mva	79 716	118 140
Andre tjenester, eks mva	79 236	11 229



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 7 Kundefordringer

	2019	2018
Kundefordringer til pålydende	7 838 750	223 876
Avsetning til tap	88 795	166 824
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	7 749 955	57 052
Endring i avsetning til tap	-78 029	-30 656
Innkomet på tidligere tapsførte fordringer	-26 830	-28 100
Realiserte tap	94 410	52 178
Sum resultatførte tap på krav	-10 449	-6 579

Endring i tapsavsetning, innkommet på tidligere års tapsføring og realiserte tap er klassifisert som annen driftskostnad i regnskapet.

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Forskudd fra kunder	8 373 944	34 206
Påløpte feriepenger	27 663	32 270
Påløpte renter	4 913	4 018
Påløpte kostnader	154 536	244 492
Sum	8 561 055	314 986

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	63 536 500	128 439 500	71 795 358	263 771 358
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2019	63 536 500	128 439 500	71 795 358	263 771 358
Årets resultat			13 278 157	13 278 157
Avsatt til utbytte			-9 958 618	-9 958 618
Pr. 31.12.2019	63 536 500	128 439 500	75 114 897	267 090 897



Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS Noter til regnskapet 2019

Note 10 Annen driftskostnad

	2019	2018
Driftskostnader Claude Monet Alle 16	4 252 878	3 483 439
Driftskostnader Brynsveien 88	413 448	233 534
Driftskostnader Nordraaks vei 75	1 364 314	1 825 551
Driftskostnader Budstikkahjørnet	161 975	50 000
Driftskostnader Glitteruddammen	35 052	18 646
Driftskostnader Administrasjon	152 885	104 288
Driftskostnader Leiligheter	640 750	935 263
Driftskostnader Spikerbruksfallet	340 764	429 872
Honorar Brynsveien 88	368 586	359 538
Honorar Brynsveien 88 - Mulighetsstudie nye skolelokaler	437 705	0
Honorar Claude Monet Alle 16	1 251 918	1 220 772
Honorar Nordraaks vei 75	361 812	415 784
Honorar Spikerbruksfallet	140 952	36 225
Honorar Administrasjon	1 584 617	1 252 303
Honorar Brambani-/Budstikkagården - Mulighetsstudie rehabilitering	678 437	0
Honorar Leiligheter	75 196	73 866
Honorar Budstikkahjørnet	0	39 600
Honorar Glitteruddammen	38 803	0
Rehabilitering Brynsveien 88	2 401 019	996 355
Rehabilitering Claude Monet Alle 16	1 648 481	1 038 474
Rehabilitering Nordraaks vei 75	305 922	326 468
Rehabilitering Budstikkahjørnet	0	30 973
Sum	16 655 514	12 870 951

Note 11 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	2019	2018
Konvertible lån	0	0
Obligasjonslån	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	67 500 000	71 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	67 500 000	71 250 000

Eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld

NV75 Gnr. 14, bnr. 208 i Bærum kommune	137 635 745	135 821 413
Sum eiendeler stilt som sikkerhet	137 635 745	135 821 413

Lånet nedbetales over 21 terminer med like store avdrag på kr 937 500. Lånet er bevilget over 5 år. Ved siste avdrag som forfaller 31/3 2023 forfaller resterende lånebeløp på kr 55 312 500. Avtalt rente på lånet er NIBOR med tillegg av margin.



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 årsregnskapet til Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret 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 utilsiktede 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Geirr F. Olsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PX52X-4AKNE-WP01S-5N33V-QC1V2-8173Q



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geirr Fuglestad Olsen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-904384

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-02-13 15:08:20Z



Penneo Dokumentnøkkel: PX52X-4AKNE-WP01S-5N33V-QCT1V2-81T3Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>