



ÅRSRAPPORT 2020

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Innhold:
Styrets orientering
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisors beretning

STYRETS BERETNING - BÆRUM KOMMUNALE EIENDOMSSELSKAP AS

REGNSKAPSÅRET 2020

VIRKSOMHETENS ART

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



Ca. 600 mill



28 000 m²

Forvaltede eiendomsverdier

Utleibart areal under forvaltning

Nøkkeltall	2020	2019	2018
Leieinntekter	47 774 168	45 988 800	44 376 369
Resultat før skatt	21 455 380	17 029 079	17 895 260
Resultat av driften	46,9%	40,0%	43,4%
Gjeldsgrad	0,4	0,4	0,4
Lønnsomhet	7,97%	6,42%	6,83%

Resultat av driften sier noe om hvor mye selskapet sitter igjen med av driftsinntektene (leieinntektene)

Gjeldsgrad sier noe om hvor mye gjeld man har i forhold til egenkapitalen

Lønnsomhet/rentabilitet måler avkastningen på egenkapitalen til selskapet, man ser at denne er relativt lav. Ideelt sett bør denne ligge på +10%.

STRATEGISKE HOVEDPUNKTER

2020 har vært et spesielt år for Norge, hele verden og for BKE AS grunnet koronapandemien. For BKE har det heldigvis hatt liten innvirkning på den økonomiske driften av selskapet. Leietaker av vårt lokale i Budstikkahjørnet, har fått ettergitt huseleien for 2. kvartal 2020. BKE bestreber å finne pragmatiske løsninger for å ivareta våre leietakere under koronapandemien. For de øvrige eiendommene har pandemien hatt liten innvirkning på våre utleieforhold. I 2020 valgte daværende styreleder Arne Skauge å gå av etter mange år som en dyktig og viktig ressurs for BKE. Styremedlem Christian Falkenaas ble valgt inn som styreleder. Selskapet har utarbeidet ny strategi som er i tråd med de føringer som er gitt gjennom eierstrategien for selskapet. I fremtidige prosjekter vil det også legges vekt på sosial bærekraft, miljømessig bærekraft og økonomisk bærekraft for å bidra til oppnåelse av FN's bærekraftsmål. Det skal jobbes langsiktig med å få opp lønnsomheten til selskapet.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Selskapet har en positiv økonomisk utvikling. Resultatsmessig har BKE AS hatt en økning på ca. 26% fra 2019. Selskapets årsresultat etter skatt ble 16 734 817,-. I hovedsak skyldes dette økt bevissthet rundt ledighet i våre arealer, en forvaltning som har tett og god oppfølging av våre leietakere og at det ikke har oppstått uventede forhold knyttet til vedlikehold og investeringer. Lån på eiendommen Nordraaksvei 75 er nedbetalt til kr 63,8 mill - fra kr. 75 mill.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Selskapets drift har i hovedsak vært som normalt i 2020 på tross av koronasituasjonen.

Etter at det ble innført strenge korona-restriksjoner fikk leietaker av Budstikkahjørnet omsetningssvikt. Selskapet har for 2. kvartal 2020 ettergitt hele leiesummen for leietakeren av Budstikkahjørnet. Styret har vært enstemmige på at selskapet måtte ta samfunnsansvar under pandemien og bidra til å redusere leietakers tap under pandemien. Styret er videre av den formening at dette restauranttilbudet, i Sandvika by, er viktig for å opprettholde variasjon og tilbud i Sandvika. For de øvrige eiendommene har driften vært tilnærmet normal, men det er satt inn tiltak knyttet til økt renhold, håndspritmaskiner etc. for å ivareta smittevern.

FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet har gode fremtidsutsikter. Det er positiv kontantstrøm i selskapet og utleiegraden for de fleste av våre eiendommer er på et fornuftig nivå. Koronasituasjonen har p.t hatt minimal negativ effekt for selskapet som en helhet og det er forventet at den også i tiden fremover vil ha marginal betydning. Men med kommende utviklingsoppgaver, vil man i utviklingsarbeidet trolig måtte tenke noe annerledes rundt hvordan fremtidens kontor- og boligeiendommer skal utformes.

Selskapet har ambisjoner om vekst. Veksten skal skje blant annet gjennom kjøp av Budstikka- og Brambanigårdene fra Bærum kommune, i tråd med kommunens eiendomsstrategi. Det er forventet at kjøpet vil skje i 2021. Kjøpet vil være en relativt stor investering for selskapet og innebærer en komplisert utviklingsprosess. Budstikka- og Brambanigårdene er flotte bygg som henger naturlig sammen med Rådhuset i Sandvika. Samtidig skal disse gårdene bidra til å vitalisere byen Sandvika.

Brynsveien 88A er i dag hovedsakelig utleid til kommunale formål/tjenester. Bærum kommune har i flere år arbeidet med fremtidens arbeidsplass og er nå i gang med rehabilitering og ombygging av Kommunegården. Det er forventet at de aller fleste leietakerne vil flytte inn i disse lokalene ved ferdigstillelse, med unntak av hjemmebaserte tjenester og Bærum Storkjøkken. Selskapet vil derfor se hvilke muligheter som finnes knyttet til annen/kombinert bruk av eiendommen.

Claude Monets Allé 16, består i dag av 133 leiligheter. Utleie av leilighetene i CM16 er utfordrende. Leilighetene er relativt små og består i hovedsak av 2-roms og 3-roms leiligheter, samt 32 dubletter. Dette gjør at det er vanskelig å få til en mer stabil leietakergruppe, og som igjen bidrar

til et noe mer utfordrende nabolag. Det vil av den grunn settes i gang et arbeid for å se på hvordan leilighetene kan rehabiliteres/ombygges til en mer tidsriktig standard.

Nordraaks vei 75, det er ikke forventet store arbeider knyttet til denne eiendommen. Bærum kommune Eiendom har sett på muligheten for å binde sammen NV75 og omsorgsboligene i Gml. Drammensvei med en vinterhave. BKE har stilt seg positive til dette, men avventer inntil tilbakemelding fra kommunen foreligger.

Gjønnes innfartsparkering, det har vært utført noe arbeid knyttet til hvilke muligheter denne eiendommen kan inneha med blant annet boliger og innfartsparkering. Statens Vegvesen har igangsatt prosjektet Gjønnesdiagonalen som er et følgeprosjekt av ny E18 gjennom Bærum. Trolig vil disse arbeidene hindre utvikling av eiendommen inntil dette er ferdigstilt (forventet 2028). For 2021 vil selskapet utarbeide en plan for hvordan BKE kan utvikle eiendommen og føringer knyttet til innfartsparkering med mer. Trolig vil prosjektarbeidet utsettes til ca. 2025.

EIENDOMMENE

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

Nærings-/kontoreiendommen Brynsveien 88 A.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 10 516 856,-.

Eiendommen har pr. 31.12.2020 en ledighetsprosent på 1,8%, noe som er meget lavt.

Denne eiendommen har bidratt med 34,9% av den totale omsetningen i selskapet.

Boligbygget Claude Monets allè 16 som inneholder 133 seksjonerte boenheter.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 7 348 804,-.

Eiendommen har pr. 31.12.2020 en ledighetsprosent på 11%. Ledighetsgraden er for høy, men leilighetsmiksen er ikke optimal for å oppnå lavere ledighet. Se kapittel vedr fremtidsutsikter.

Denne eiendommen har bidratt med 31,6 % 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) for eiendommen er kr. 6 752 734,-.

Denne eiendommen har bidratt med 30,2 % 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) for eiendommene er kr. 187 170,-.

De 13 eilighetene har bidratt med 1,9% av den totale omsetningen i selskapet.

Budstikkahjørnet. Lokalet er utleiet til restaurantdrift.

Ordinært resultat (før skattekostnad) for eiendommen er kr. 265 452,-. Reduserte inntekter skyldes leiefritak for 2. kvartal 2020.

Denne eiendommen har bidratt med 1,4 % av den totale omsetningen i selskapet.

Kraftstasjonen Spigerbruksfallet produserte i 2020, 1 179 018 kWh. Produksjonen er 25% lavere enn 2019 som var et meget godt år, men høyere enn normalproduksjonen som er ca. 1 000 000 kWh. Spigerbruksfallet er en eiendom som har stor affeksjonsverdi for Bærum, samtidig som den bidrar til å opprettholde vannspeilet i Glitredammen. Det er derfor ikke forventninger til at denne eiendommen skal gå med økonomisk overskudd. Grunnet pandemien har det ikke vært omvisninger for skoleklasser og andre i 2020. Vi håper at dette vil endre seg for andre halvår 2021.

Kraftsalget ble på kr. 200 426,- Ordinært resultat (før skattekostnad) viser et underskudd på kr 241 483,-. På tross av god produksjon ble underskuddet betydelig da energiprisene i 2020 har vært ekstremt lave. Kraftstasjonen har bidratt med 0,4 % av den totale omsetningen i selskapet.

ORGANISASJON, HMS OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har for tiden ingen ansatte.

Tidligere daglig leder Trygve Bjercke gikk av med AFP den 1.4.2021 og fra 1. januar 2021 har daglig leder vært innleid. Midlertidig daglig leder er styreleder Christian Falkenaas.

Selskapets eiendommer Claude Monets allé 16, Brynsveien 88 A og Nordraaks vei 75 forvaltes av Colliers Property Management AS. 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 risiki som har negativ innvirkning på HMS eller arbeidsmiljøet.

STYRET

Styret består av styreleder Christian Falkenaas og styremedlemmene Evy Allén Sivertsen, Gudrun Brækkan og Henrik B. Heide. Kjønnfordelingen er 50/50. Det er styret som har det øverste ansvaret for forvaltningen av selskapet. Det betyr blant annet at styret skal sikre en ansvarlig organisering av virksomheten og fastsette planer, budsjetter og prosedyrer. Styret fører tilsyn med selskapets administrasjon og holder seg orientert om selskapets økonomiske stilling. Dessuten påser styret at virksomhet, regnskap og kapitalforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll.

STYRETSARBEID

For 2020 har det totalt blitt avholdt 11 styremøter. Det har vært fulltallig oppmøte på alle styremøtene. Arbeidsomfanget til styret har økt de to siste årene, hovedsakelig grunnet selskapet orientering mot eiendomsutvikling. De aller fleste møtene har blitt avholdt på Teams, grunnet koronasituasjonen.

PENSJONSFORPLIKTELSER

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.

I 2020 ble BKE AS' andel kr. 554 799,- inkl. arbeidsgiveravgift.

Selskapet har inngått en pensjonsavtale for daglig leder. Se note 6.

MILJØHENSYN YTRE MILJØ

Selskapets virksomhet har svært begrensede miljømessige konsekvenser. Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø. Selskapet driver et musealt kraftverk. For fremtidige byggeprosjekter vil det være viktig å ha gode rutiner og oppfølging, slik at risiko knyttet til ytre miljø reduseres til et minimum. Selskapet overholder vilkår og forskrifter for denne drift, og driver et kontinuerlig vedlikeholds- og sikkerhetsarbeid.

BÆREKRAFT

Selskapet vil i kommende prosjekter i både eksisterende og nye legge til grunn mål for å få til en bærekraftig utvikling av eiendommen. Det skal legges føringer for sosial bærekraft, miljømessig bærekraft og økonomisk bærekraft i alle fremtidige tiltak.

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET 2020

Driftsinntektene for 2020 (vesentlig husleieinntekter) er kr. 47 774 168,-
En 3,9 % økning sammenlignet med foregående år.

Driftsresultatet for 2020 er kr. 22 271 127,-.
Rentekostnaden er kr. 1 107 242,- (gjelder hovedsakelig Nordraaks vei 75).
Ordinært resultat før skattekostnad for 2020 er kr. 21 455 380,-.
Selskapets årsresultat for 2020 er kr. 16 734 817,-.

Selskapets balanse pr. årsskiftet ble gjort opp med kr. 367 524 916,-.
Kr 43 720 520,- er omløpsmidler, hvorav kr 32 640 145,- er bankinnskudd.

Egenkapitalen pr. 31.12.2020 er kr 283 825 714,-, som er 77,2 % av totalkapitalen.

OPPSUMMERT

Selskapet drives på en god og fornuftig måte. Hvor eierinteressen blir ivaretatt og selskapet leverer gode økonomiske resultater. En forutsetning for de prosjekter/oppgaver selskapet kan påta seg i fremtiden, er at også disse skal ha et fornuftig risikobilde som kan bidra til ytterligere vekst for selskapet.

FORTSATT DRIFT

Styret legger frem årsoppgjøret for 2020 under forutsetning om fortsatt drift. Den økonomiske og finansielle stillingen for selskapet er god.

UTBYTTE

Styret foreslår at det ikke utbetales utbytte for 2020. Dette gjøres for å styrke egenkapitalen i en periode hvor det forventes betydelige investeringer.

Sandvika 13. april 2021

Gudrun Brækkan
Styremedlem

Christian Falkenaas
Styreleder/daglig leder

Evy Allén Sivertsen
Styremedlem

Henrik B. Heide
Styremedlem



232854 74326 222 44 55887 978232654 74326 222 44 55887 978 2 58821563 77473 451 24 37
821583 77473 451 24 37812 456821563 77473 451 24 37812 823 314104921 23351 225 51 78



ÅRSREGNSKAP 2020

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Innhold:

Styrets orientering
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømpstilling
Noter
Revisors beretning

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

RESULTATREGNSKAP FOR 2020

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekt		47 774 168	45 988 800
SUM DRIFTSINNEKTER		47 774 168	45 988 800
Lønnskostnad	6	912 220	1 684 940
Avskrivning på driftsmidler	2	9 769 597	9 592 903
Annen driftskostnad	6, 7, 10	14 821 226	16 655 514
SUM DRIFTSKOSTNADER		25 503 042	27 933 357
DRIFTSRESULTAT		22 271 127	18 055 442
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		288 094	567 349
Annen finansinntekt		3 402	3 407
Annen rentekostnad		1 107 242	1 597 119
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-815 746	-1 026 364
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNADER		21 455 380	17 029 079
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 720 563	3 750 922
ORDINÆRT RESULTAT		16 734 817	13 278 157
ÅRSRESULTAT		16 734 817	13 278 157
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	9 958 618
Avsatt til annen egenkapital	9	16 734 817	3 319 539
SUM OVERFØRINGER		16 734 817	13 278 157

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2020

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 11	321 348 200	328 388 975
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	845 109	1 056 387
Sum anleggsmidler		322 193 309	329 445 362
Obligasjoner og andre fordringer	6	1 611 087	1 164 558
SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		1 611 087	1 164 558
SUM ANLEGGSMIDLER		323 804 396	330 609 920
Omløpsmidler			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	10 171 798	7 749 955
Andre kortsiktige fordringer		908 577	1 531 880
SUM FORDRINGER		11 080 375	9 281 835
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	32 640 145	25 629 881
Sum omløpsmidler		43 720 520	34 911 717
SUM EIENDELER		367 524 916	365 521 637

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2020

	Note	2020	2019
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	91 849 714	75 114 897
Sum opptjent egenkapital		91 849 714	75 114 897
Sum egenkapital		283 825 714	267 090 897
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	6	1 244 495	1 303 357
Utsatt skatt	5	1 299 881	1 816 403
Sum avsetning for forpliktelser		2 544 376	3 119 760
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	63 750 000	67 500 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		63 750 000	67 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 640 971	3 945 034
Betalbar skatt	5	5 237 085	4 181 599
Skyldige offentlige avgifter		1 404 588	1 164 674
Utbytte		0	9 958 618
Annen kortsiktig gjeld	8	8 122 183	8 561 055
Sum kortsiktig gjeld		17 404 826	27 810 980
Sum gjeld		83 699 202	98 430 740
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		367 524 916	365 521 637

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

BALANSE PR. 31.12.2020

Sandvika, 13.04.2021

Styret i Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Christian Gerhard Wie Falkenaas
Styreleder/daglig leder

Evy Allén Sivertsen
Styremedlem

Gudrun Brækkan
Styremedlem

Henrik Birger Heide
Styremedlem

Indirekte kontantstrøm
Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		21 455 380	17 029 079
Periodens betalte skatt		-4 181 599	-4 622 766
Ordinære avskrivninger		9 769 597	9 592 903
Endring i kundefordringer		-2 421 843	-7 692 903
Endring i leverandørgjeld		-1 304 064	-475 711
Forskj. kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsord		-505 391	137 395
Endring i andre tidsavgrensningsposter		424 345	10 539 624
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		23 236 425	24 507 620
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-2 517 544	-7 091 144
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 517 544	-7 091 144
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-3 750 000	-3 750 000
Utbetalinger av utbytte		-9 958 618	-10 409 547
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-13 708 618	-14 159 547
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		7 010 264	3 256 929
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		25 629 881	22 372 952
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		32 640 145	25 629 881

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter og andre tjenester skjer 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 2020

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og teknisk installasjon	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1	23 321 954	447 347 384	7 856 525	478 525 863
Øvrig tilgang		2 517 544		2 517 544
Avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12	23 321 954	449 864 927	7 856 525	481 043 406
Akkum. av/nedskr. pr.1.1	0	142 280 362	6 800 138	149 080 501
Årets ordinære avskrivninger	0	9 558 319	211 277	9 769 597
Avgang				
Akkum. av/nedskr. pr 31.12	0	151 838 682	7 011 416	158 850 097
Balanseført verdi pr. 31.12	23 321 954	298 026 245	845 109	322 193 309

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 44 510 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	635 365,0	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

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS
Noter til regnskapet 2020

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 237 085	4 181 599
Endring i utsatt skatt	-516 522	-430 677
Skattekostnad ordinært resultat	4 720 563	3 750 922
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	21 455 380	17 029 079
Permanente forskjeller	1 726	20 571
Endring i midlertidige forskjeller	2 347 827	1 957 621
Skattepliktig inntekt	23 804 934	19 007 270
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 237 085	4 181 599
Sum betalbar skatt i balansen	5 237 085	4 181 599

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

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	52 066 695	54 481 682	2 414 986
Fordringer	-87 248	-38 066	49 181
Gevinst – og tapskonto	-229 914	-287 392	-57 478
Pensjonspremie/- forpliktelse	-1 244 495	-1 303 357	-58 862
Andre forskjeller	-44 596 488	-44 596 488	0
Sum	5 908 551	8 256 378	2 347 827
Grunnlag for utsatt skatt	5 908 551	8 256 378	2 347 827
Utsatt skatt (22 %)	1 299 881	1 816 403	516 522

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS

Noter til regnskapet 2020

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger og styrehonorarer	470 650	468 963
Arbeidsgiveravgift	157 673	225 167
Pensjonskostnader	280 839	988 311
Andre ytelser	3 058	2 500
Sum	912 220	1 684 940

Selskapet har i 2020 sysselsatt 1 årsverk.

Det er i 2020 kostnadsført kr 220 000 i styrehonorar. Daglig leder har mottatt fastlønn på kr 185 000 og feriepenger på kr 23 125. Arbeidsgiveravgift på samlet lønn til daglig leder er kr 29 346.

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 barnpensjon. 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 fratrukk.

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS betalte sammen med Asker kommune (Asker kommune sin andel er 34,81%), i 2020 en premie til Bærum kommunale pensjonskasse på kr 745 880. Selskapets andel (inklusive arbeidsgiveravgift) er på kr 554 799.

Selskapet har inngått en pantesikret 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 1 244 495 pr 31.12.2020. I forbindelse med denne pensjonsordningen er det innbetalt og oppspart til sammen kr 1 611 087 i pensjonsmidler hos Storebrand. De oppsparte midlene er bokført som et finansielt anleggsmiddel pr 31.12.2020.

Kostnadsført honorar til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon, eks mva	65 299	79 716
Andre tjenester, eks mva	20 021	79 236

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS
Noter til regnskapet 2020

Note 7 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	10 308 277	7 838 750
Avsetning til tap	136 479	88 795
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	10 171 798	7 749 955
Endring i avsetning til tap	47 684	-78 029
Innkomet på tidligere tapsførte fordringer	-11 926	-26 830
Realiserte tap	17 541	94 410
Sum resultatførte tap på krav	53 299	-10 449

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

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Forskudd fra kunder	7 881 117	8 373 944
Påløpte feriepenge	23 125	27 663
Påløpte renter	2 231	4 913
Påløpte kostnader	215 709	154 536
Sum	8 122 183	8 561 055

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	63 536 500	128 439 500	75 114 897	267 090 897
Endringer ført mot EK			0	0
Pr. 01.01.2020	63 536 500	128 439 500	75 114 897	267 090 897
Årets resultat			16 734 817	16 734 817
Avsatt til utbytte			0	0
Pr. 31.12.2020	63 536 500	128 439 500	91 849 714	283 825 714

Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS
Noter til regnskapet 2020

Note 10 Annen driftskostnad

	2020	2019
Driftskostnader Claude Monet Alle 16	5 146 853	4 252 878
Driftskostnader Brynsveien 88	571 339	413 448
Driftskostnader Nordraaks vei 75	1 853 665	1 364 314
Driftskostnader Budstikkahjørnet	0	161 975
Driftskostnader Glitteruddammen	0	35 052
Driftskostnader Administrasjon	207 155	152 885
Driftskostnader Leiligheter	699 763	640 750
Driftskostnader Spikerbruksfallet	367 042	340 764
Honorar Brynsveien 88	57 218	368 586
Honorar Brynsveien 88 - Mulighetsstudie nye skolelokaler	4 968	437 705
Honorar Claude Monet Alle 16	53 584	1 251 918
Honorar Nordraaks vei 75	38 814	361 812
Honorar Spikerbruksfallet	57 539	140 952
Honorar Administrasjon	1 102 302	1 584 617
Honorar Brambani-/Budstikkagården - Mulighetsstudie rehabilitering	1 101 848	678 437
Honorar Gjøannes utvikling - Rimelige boliger	330 741	0
Honorar Leiligheter	0	75 196
Honorar Budstikkahjørnet	10 000	0
Honorar Glitteruddammen	0	38 803
Rehabilitering Brynsveien 88	2 109 783	2 401 019
Rehabilitering Claude Monet Alle 16	527 585	1 648 481
Rehabilitering Nordraaks vei 75	535 243	305 922
Rehabilitering Budstikkahjørnet	45 784	0
Sum	14 821 226	16 655 514

Note 11 Annen langsiktig gjeld

Pantesikret langsiktig gjeld:	2020	2019
Konvertible lån	0	0
Obligasjonslån	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 750 000	67 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	63 750 000	67 500 000

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.

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.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2020• Resultatregnskap for 2020• Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

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 årsberetningen.

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)