

10/19 Regnskap og årsberetning 2018

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP

31.12.2018

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.12.2018	2018	31.12.2017
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	2	78 763 213	157 495 000	253 504 791
Annen driftsinntekt		4 465 279	4 200 000	3 751 675
Sum driftsinntekt		83 228 492	161 695 000	257 256 466
Driftskostnad				
Lønnskostnad	3	10 383 244	10 300 000	10 332 990
Kostnader solgte tomter	2	63 359 867	126 600 000	223 479 793
Avskrivninger	5	99 000		169 238
Annen driftskostnad	4	7 366 167	9 600 000	7 655 241
Sum driftskostnad		81 208 278	146 500 000	241 637 262
Driftsresultat		2 020 214	15 195 000	15 619 204
Finansposter				
Renteinntekt		4 877 643	2 400 000	4 224 875
Utbytte	11			7 200 000
Rentekostnad		4 388 662		4 548 193
Gevinst v/salg aksjer	6	4 662 984		
Nedskrivning aksjer				14 299 401
Sum finansposter		5 151 965	17 595 000	(7 422 719)
Utbytte/overføring Sandnes kommune				(12 000 000)
Bruk av opptjent egenkapital				12 000 000
Aktivering av renter		(4 388 662)		(4 548 193)
		(4 388 662)		(4 548 193)
Overskudd		11 560 841	17 595 000	12 744 678
Overføring Sandnes Kommune	16	(15 000 000)		(12 000 000)
Overført til/fra annen egenkapital	16	3 439 159		(744 678)

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Balanse 31.12.2018

EIENDELER	Noter	31.12.2018	31.12.2017
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	5	134 150	233 150
Aksjer	6	25 591 223	33 713 863
Ansvarlige lån	7	9 143 257	13 654 178
Sum anleggsmidler		34 868 630	47 601 191
OMLØPSMIDLER			
Tomter	8	457 386 953	333 771 194
Kundefordringer		5 926 902	3 034 786
Andre fordringer	9	137 806 039	208 097 420
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	213 094 729	268 230 169
Sum omløpsmidler		814 214 623	813 133 569
SUM EIENDELER		849 083 253	860 734 760

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	16	100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	16	369 929 073	373 368 232
Sum egenkapital		470 251 637	473 690 796

LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler	15	1 473 293	479 268
Avsetninger	14	10 000 000	10 000 000
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)	13	273 025	-
Lån Sandnes havn KF		93 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune		99 669 000	104 002 000
Sum langsiktig gjeld		204 572 859	207 638 809

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 239 143	1 637 371
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, fe)	10	2 940 350	2 490 325
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	13	24 826 091	24 826 561
Forskudd solgte tomter		32 920 282	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	12	111 332 891	140 450 898
Sum kortsiktig gjeld		174 258 757	179 405 155

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **849 083 253** **860 734 760**

Sandnes, 21 mars 2019


Annelin Tangen

Styreleder


Tore Martinsen
Nestleder


Sofie Margrethe Selvikvåg


Jan Voll


Bjørn/Magne Stangeland


Astrid Sjurseike


Leiv Rune Mjølshes


Torgeir Ravndal
Daglig leder

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Noter til årsregnskapet 2018

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter/kostnader

Inntektføring ved salg av tomter skjer når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av gjensidig bindende kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående art. Nedskrivning blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være tilstede.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Tomter ment for videresalg

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost består kjøpspris med tillegg av direkte henførbare utviklingskostnader, inklusive finansieringskostnader.

Note 2 Salgsinntekter per virksomhetsområde

Oversikt 2018	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	45 392 811	5 521 565	27 848 837	78 763 213
Kostnader	33 996 081	3 381 276	25 982 510	63 359 867
Bruttofortjeneste	11 396 730	2 140 289	1 866 327	15 403 346

Note 3 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2018	2017
Lønn	7 706 625	7 893 685
Arbeidsgiveravgift	1 165 202	1 151 134
Pensjonskostnader	1 223 905	1 241 369
Andre ytelser	63 000	63 000
Honorarer	239 420	283 900

Refusjoner	- 14 908	-300 098
Sum lønnskostnader	10 383 244	10 332 990

Ansatte	8
---------	---

Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 377 396	88 040
Andre godtgjørelser	65 437	
Pensjonsutgifter	103 985	

Note 4 Annen driftskostnad

Årets godtgjørelse til revisor var kr 90 951. Av dette var kr 78 406 kostnader til revisjon og kr 12 545 rådgivning.

Note 5 Varige driftsmidler

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	730 131	261 375	991 506
Akkumulerte avskrivninger	604 981	252 375	857 356
Balanseført verdi per 31.12.18	125 150	9 000	134 150
Årets avskrivninger	73 000	26 000	99 000
i %	10	10	

Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Sørbø Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	70%	
Kleivane utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	64,5%	
Sandnes Næringsareal AS	2011	Sandnes	60%	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	65,05%	
Bærheim Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Austrått Utvikling AS	2014	Sandnes	6,68%	
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Vagle Næringspark AS	2015	Sandnes	20%	
Hammaren Utvikling AS	2015	Sandnes	78%	
	Aksjekapital	Ant aksjer	Egenkapital 100%	Bokført verdi (kostpris)
Sørbø Hove AS	2 000 000	2 000	20 829 937	1 520 225
Brattebø Gård AS	100 000	100	735 332	105 000
Kleivane utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	28 418 435	12 900 000
Sandnes Næringsareal AS	1 000 000	1 000	4 941 526	1 800 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	118 226	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	300 000	300 000	-601 810	600 000
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	15 172 477	607 880

Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	8 205 611	1 500 000
Vagle Næringspark AS	155 650	15 565	59 767 059	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	10 911 359	2 340 000
Sum			153 244 926	25 591 223

Aksjer i Kvelluren Næringseiendom AS og Sandnes Byutvikling er i år solgt.

	Kvelluren Næringseiendom	Sandnes Byutvikling	SUM
Kostpris	7 627 640	495 000	8 122 640
Salgspris	12 035 624	750 000	12 785 624
Gevinst salg aksjer	4 407 984	255 000	4 662 984

Note 7 Ansvarlig lån

År	2018	2017
Bærheim Utvikling AS	2 907 348	2 907 348
Austrått Utvikling AS	3 366 720	3 366 720
Hammaren Utvikling AS	2 869 189	2 800 110
Kvelluren	-	4 580 000
Sum	9 143 257	13 654 178

Lån Bærheim Utvikling AS skal rente beregnes med NIBOR 3 måneder +2%. Lån Hammaren Utvikling AS rente beregnes med NIBOR 3 måneder +1,4%. Lån Austrått Utvikling AS skal ikke rente beregnes. Lånene skal stå tilbake for annen kreditorgjeld hos låntaker. (jfr. dekningsloven §9-7 nr. 2)

Note 8 Tomter

År	2018	2017
Boligtomter	289 296 282	226 560 667
Næringstomter	107 168 986	59 929 749
Tomter til offentlige formål	66 921 685	51 280 778
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-4 000 000
SUM	457 386 953	333 771 194

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det er i tillegg foretatt en generell tapsavsetning tomter på kr 4 000 000 samt en avsetning på kr 2 000 000 relatert til et mulig tap på krav.

Note 9 Andre fordringer

Andre fordringer	01.01.2018 innbetalt	Periodisert	31.12.2018
Bogafjell Vest (10975)	16 450 000		16 450 000
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	43 200 000		43 200 000
Kleivane (10805)	77 343		77 343
Kleivane B6 (10806)	4 356 000	(4 356 000)	-
Kleivane B7 (10807)	5 535 979	(5 406 250)	6 379 729
Delplan 4 (10976)	-	13 090 000	13 090 000
Hammaren Utvikling AS (11405)	51 737 500	(23 668 750)	28 068 750
Hammaren Utvikling AS (11616)	2 961 797	(3 088 203)	(126 406)
Havneparken A6 20303	40 800 000	(39 892 900)	907 100
Havneparken A7 20304	18 100 000		18 100 000
Stangeland (20411)	7 200 000	(7 200 000)	-
Foss Eikeland (20732)	8 400 000	(8 400 000)	-
Skårliå (30806)	9 280 000		9 280 000
Sviland (1300/11301)	-	2 380 000	2 380 000
Restanse sykelønn	-	721	721
Inng mva. avgift	1	1	2
Fordring KF	(1 200)		(1 200)
Sum andre fordringer	208 097 420	(92 012 103)	137 806 039

Andre fordringer består i hovedsak av opptjente ikke fakturerte inntekter. Dette knytter seg til inngåtte bindende salgsvtaler med hel eller delvis betalingsutsettelse. Skjøte overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

Note 10 Bundne bankinnskudd

Innestående på bank er kr 213 094 729. Av dette er kr 739 833 bundne skattetreks midler.

Note 11 Utbytte

Det er ikke mottatt utbytte i 2018.

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	01.01.2018		31.12.2018
Sørbø Hove (10724)	27 360 000	(27 360 000)	-
Hammaren Utvikling AS (11405)	20 540 000	(20 540 000)	-
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Austrått utvikling	-	2 890 000	2 890 000
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	63 300 000	15 730 000	79 030 000
Avsetning andel DB Havnen KF	14 550 000		14 550 000
Diverse kortsiktig gjeld	2 370 891		2 370 891
Betingede forpliktelser	3 000 000,00		3 000 000
Mellomregning Sandnes havn KF	330 000,00	162 000	492 000
Utgående mva.	3,00	(3)	-
Sum kortsiktig gjeld	140 450 894	(29 118 003)	111 332 891

Note 13 Mellomværende Sandnes kommune og kommunale foretak**Kortsiktig gjeld**

År	2018	2017
Gjeld Sandnes Kommune	24 826 091	24 826 561
Gjeld Sandnes Havn	492 000	330 000

Langsiktig gjeld

År	2018	2017
Ansvarlig lån Sandnes kommune	99 669 000	104 002 000
Lån Sandnes Havn KF	93 157 541	93 157 541

Ansvarlig lån Sandnes kommune

År	2018	2017
Ansvarlig lån 01.01	104 002 000	108 335 000
Avdrag	(4 333 000)	(4 333 000)
Ansvarlig lån 31.12	99 669 000	104 002 000

Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet rente beregnes etter 3 måneders NIBOR + marginpåslag på 3%.

Lån Sandnes Havn KF

År	2018	2017
Ansvarlig lån 01.01	93 157 541	93 157 541
Avdrag	-	-
Ansvarlig lån 31.12	93 157 541	93 157 541

Lånet er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF. Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR fra det tidspunkt del av tomt stilles til disposisjon og frem til betaling av det enkelte avdrag. Avdrag på lånet skal skje etter hvert og i samme takt som delfelter selges til sluttkjøper.

Selskapet har også en langsiktig gjeld på kr 273 025 til Sandnes Kommune. Dette gjelder salg av småteiger.

Note 14 Avsetning for forpliktelser

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlia dersom det ikke blir noen utbygging på Gramstad.

Note 15 Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 17 personer. Dette gjelder både nåværende og tidligere ansatte. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom den kommunale pensjonskassen.

År	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 233 121	1 158 195
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	489 152	466 213
Brutto pensjonskostnad	1 722 273	1 624 408
Avkastning på pensjonsmidler	- 673 156	-537 891
Adm. kostnader	98 662	99 089
Arbeidsgiveravgift	161 837	167 170
Resultatføring av aktuarielt tap	84 386	105 556
Resultatføring av planendring	0	0
Effekt av estimatendringer	0	0
Netto pensjonskostnader	1 394 002	1 458 332

År	2018	2017
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	20 666 302	19 352 387
Pensjonsmidler til markedsverdi	17 013 365	16 496 680
Arbeidsgiveravgift	515 064	402 665
Ikke resultatført aktuarielt tap inkl. arb. giv	-2 694 708	-2 779 094
Netto pensjonsmidler	1 473 293	479 268

År	2018	2017
Diskonteringsrente	2,40	2,40
Forventet lønnsvekst	2,50	2,50
Grunnbeløpets regulering	2,25	2,25
Pensjonsregulering	1,48	1,48
Forventet avkastning på fondsmidler	4,10	3,60

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

Note 16 Egenkapital

År	2018	2017
Opptjent egenkapital 01.01	373 368 232	372 623 554
Overskudd	11 560 841	12 744 678
Bruk av disposisjonsfond	-15 000 000	-12 000 000
Opptjent egenkapital 31.12	369 929 073	373 368 232

Note 17 Kontantstrømoppstilling

	2018	2017
Ordinært resultat	11 560 841	12 744 678
Ordinære avskrivninger	99 000	169 238
Nedskrivning	-	-
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	(123 615 759)	125 346 261
Reduksjon (økning) i kundefordringer	(2 892 116)	547 952
Reduksjon (økning) i andre fordringer	70 291 382	(130 241 296)
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	601 772	(2 499 388)
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld,	(5 748 170)	(21 110 631)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(49 703 050)	(15 043 186)
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	4 510 921	(5 659 550)
Økning aksjer	8 122 640	3 616 591
Planendring pensjon tillagt egenkapital	-	-
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	(4 059 976)	(24 873 000)
Reduksjon pensjonsmidler	994 025	936 704
Utbytte, overføring til kommunen	(15 000 000)	(12 000 000)
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	(5 432 390)	(37 979 255)
Netto endring av kontanter	(55 135 440)	(53 022 441)
Kontanter ved periodens begynnelse	268 230 169	321 252 610
Kontanter ved periodens slutt	213 094 729	268 230 169