

## Foreløpig Regnskap 31.12.2015

Foreløpig regnskap 2015 er utarbeidet etter informasjon og avstemming pr 22.01.2016. Det kan derfor forekomme endringer frem til endelig regnskap som skal til behandling i styret 17 mars 2016. Prosjektene er heller ikke gjennomgått av revisor. Det er avholdt en formøte med revisor hvor prinsipper og problemstillinger er presentert knyttet til vurdering for bidrag 2015. Endelig revisjon vil foreligge til styremøte i mars. Da vil også årsoppgjørnoter være vedlagt. Notene som er til foreløpig regnskap er tilleggsinformasjon til regnskapet.

### SANDNES TOMTESELSKAP KF

#### RESULTATREGNSKAP 31.12.2015

	Noter	Regnskap 31.12.2015	Budsjett 2015	Regnskap 2014
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	1	259 643 096	264 006 289	198 708 213
Annen driftsinntekt		4 460 609	3 000 000	3 608 840
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>264 103 705</b>	<b>267 006 289</b>	202 317 053
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad		9 684 625	11 637 638	9 441 081
Kostnader solgte tomter	1	210 613 486	215 555 977	146 968 104
Tilbakeført avsetning forpliktelser				(22 000 000)
Avskrivninger		99 000		99 000
Annen driftskostnad		9 524 651	10 362 796	7 987 404
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>229 921 762</b>	<b>237 556 411</b>	142 495 589
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 181 943</b>	<b>29 449 878</b>	59 821 464
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		6 151 152	2 425 000	7 325 576
Utbytte				12 788 000
Gevinst v/salg aksjer		16 840 000		
Rentekostnad		5 240 813	6 425 000	6 178 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>17 750 339</b>	<b>(4 000 000)</b>	13 935 576
Utbytte/overføring Sandnes kommune		6 000 000		
Bruk av disposisjonsfond		(6 000 000)		
Aktivering av renter		(5 240 813)	(6 425 000)	(6 178 000)
		(5 240 813)	(6 425 000)	(6 178 000)
<b>Overskudd</b>		<b>57 173 095</b>	<b>31 874 878</b>	<b>79 935 040</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF****Balanse 31.12 2015**

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil		501 388	600 388
Aksjer	2	37 815 454	34 272 341
Pensjonsmidler		1 186 752	1 186 752
Ansvarlige lån		8 631 520	2 700 000
Fordring Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>48 135 114</b>	<b>38 759 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter		334 628 371	290 335 625
Kundefordringer		4 288 439	1 624 174
Andre fordringer	3	96 589 958	110 331 148
Bankinnskudd, kontanter og lignende		317 122 310	278 114 374
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>752 629 078</b>	<b>680 405 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 764 192</b>	<b>719 164 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		363 619 678	312 446 583
<b>Sum egenkapital</b>		<b>463 942 242</b>	<b>412 769 147</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Avsetning	6	10 000 000	
Lån Sandnes havn KF	7	106 258 977	135 000 000
Ansvarlig lån Sandnes kommune	8	112 668 000	117 001 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>228 926 977</b>	<b>252 001 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 222 240	4 909 686
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger		2 528 639	2 125 875
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	4	13 053 200	8 653 200
Forskudd solgte tomter	5	17 210 000	18 635 000
Annen kortsiktig gjeld	5	72 880 894	20 070 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 894 973</b>	<b>54 394 655</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>800 764 192</b>	<b>719 164 802</b>

**NOTER Sandnes tomteselskap KF**  
**31.12.2015**

Note 1	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	139 162 093	79 920 106	40 560 897	259 643 096
Kostnader	106 838 635	73 530 458	30 244 393	210 613 486
Bruttofortjeneste	32 323 458	6 389 648	10 316 504	49 029 610

Note 2	Aksjer	Eierandel %	Egenkapital 2014	Kostpris
	Kvelluren Næringseiendom AS	34	4 085 552	1 670 000
	Sørbo Hove AS	36	31 085 269	1 520 225
	Brattebø Gård AS	70	3 096 630	105 000
	Kleivane utviklingsselskap AS	64,5	29 029 617	12 900 000
	Sandnes Øst Utvikling AS	60	5 247 115	1 800 000
	Nord Jæren Utviklingsselskap AS	39,6	21 535 408	9 574 231
	Sandnes indre havn infrastruktur AS	70,5	3 034 667	2 900 005
	Bærheim Utvikling AS	60,0	639 556	600 000
	Austrått Utvikling AS	6,7	8 720 473	607 880
	Bogafell Vest Utvikling AS	60	2 294 692	1 500 000
	Ruten Parkering AS	40,0	1 485 767	600 000
	Sandnes byutvikling AS	10	4 994 697	495 000
	Vagle Næringspark AS	20	588 355	1 203 113
	Hammaren Utvikling AS	78	2 800 000	2 340 000
			118 637 798	37 815 454

**Note 3 Andre fordringer**  
 kr 96 589 958 er andre fordringer knyttet til opptjenste ikke fakturert inntekter. Det knytter seg til inngåtte bindende salgssavtaler med variable oppgjørsbetingelser. Eiendommenen overføres ikke før hele salgssummen er gjort opp.

**Note 4 Gjeld Sandnes kommune**  
 Renter, avdrag, utbytte kr 13 053 200

**Note 5 Annen kortsiktig gjeld**  
 Kr 72 880 894,- består av gjennstående arbeider og fremtidige forpliktelser knyttet til bidragsføringer.

**Forskuddsbetalinger**  
 kr 17 210 000,- er forskudd fra kunder hvor det ikke er ført bidrag. Gjelder Havneparken og Kleivane.

**Note 6 Avsetning for forpliktelse**  
 Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaaria. Forpliktelsen er kontraktsfestet med utbygger og avhengiger av fremtidige utbyggningsområder.

**Note 7 Lån Sandnes Havn KF**  
 Lånets saldo kr 106,3 mill er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap KF. Lånet var på totalt kr 135 mill  
 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 skjer etter hvert og i samme takt som delfelter selges sluttkjøper.

**Note 8 Ansvarlig lån Sandnes kommune**  
 Ansvarlig lån fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet reneberegnes etter 3 måneder NIBOR + marginpåslag.

Foreløpig resultat viser kr 57,1 mill mot budsjett 2015 kr 31,8 mill.

De største forskjellene fordeler seg på følgende områder:

Totalt bidrag på løpende prosjekter er kr 49 mill mot budsjett kr 49 mill.

Selskapet har som opsjongiver en gevinst på kr 23 mill. Opsjonsavtalene er tiltrådt i 2015 og ikke 2016 slik vi anså fremdriften i reguleringsarbeidet og marked ved utarbeidelsen budsjett 2015. Det er tatt et tap på en oppsagt opsjonsavtale minus kr 3 mill. Det er kr 20 mill i redusert bidrag på næringstomter som ikke er blitt realisert i 2015. Tomtene er videreført i budsjett 2016. Offentlig tomter er det kr 10 mill i bidrag som er tatt med i 2015 men som opprinnelig ligger i 2016 budsjett. Det er også nedskrevet kr 10 mill i tomteverdi pga lavere salgsverdi enn kjøpspris.

Annen driftsinntekt er kr 1,5 mill høyere enn budsjett. Dette er variable inntekter og viderefaktureringsinntekt. Største delen er utleie av daglig leder til datterselskap.

Lønn er kr 1,9 mill lavere enn budsjett. Reduksjonen skyldes null i lønnstillegg i 2015 mens i budsjett ligger det inne 4% økning. Det var også i budsjett lagt inn en økning på 1,5 årsverk. Det ble ansatt 1 årsverk med virkning fra mai 2015.

Annen driftskostnad er kr 0,8 mill lavere enn budsjett. De største besparelser ligger på mindre bruk av konsulent og reklame.

Finans er kr 20,5 mill bedre enn budsjett. Kr 3,7 mill skyldes renteinntekter. Dette skyldes en større kontantbeholdning enn budsjettet. Kr 16,8 mill er gevinst av nedsalg av aksjer i Hammeren Utvikling as.

Utbytte kr 6 mill er jfr bystyrevedtak av 16.12.2014. Utbytte blir dekket via disposisjonsfond. Dvs via egenkapital og ikke over driften.

2 prosjekter som ikke er avsluttet, men som nærmer seg ferdig produksjon skal også vurderes ihht ferdiggrad og virkelig produksjonskost målt mot kalkyle. Disse 2 prosjektene kan påvirke bidraget for 2015. Tidligere avsetninger knyttet til prisfall og tap på opsjonsavtaler på kr 7 mill er ikke oppløst.

Foreløpig regnskap STS KF	Regnskap Prognose Budsjett		
	Alle tall i MNOK (nominelle kroner)		
	2015	2015	2015
<b>Resultatregnskap</b>			
Salgsinntekter prosjekter	260	213	264
Annen driftsinntekt	4	3	3
Kostnader prosjekter	-211	-153	-215
Lønnskostnad	-10	-9	-12
Annen driftskostnad *	-10	-11	-11
Nedsalg aksjer	17	0	0
Netto finans	6	4	2
<b>Resultat</b>	<b>57</b>	<b>46</b>	<b>31</b>
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>			
Aksjer	38	32	34
Andre anleggsmidler	10	5	5
Tomter	335	316	328
Kundefordringer	4	3	2
Andre kortsiktige fordringer	97	76	57
Bankinnskudd, kontanter og lignende	317	316	214
<b>Sum eiendeler</b>	<b>800</b>	<b>749</b>	<b>640</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	364	359	281
<b>Sum EK</b>	<b>464</b>	<b>459</b>	<b>381</b>
Ansvarlig lån	229	252	248
Leverandørgjeld *	2	-70	3
Skyldige offentlige avgifter	3	2	1
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	13	2	2
Forskudd	17	64	2
Annen kortsiktig gjeld	73	30	3
<b>Sum gjeld</b>	<b>336</b>	<b>290</b>	<b>259</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>800</b>	<b>749</b>	<b>640</b>
<b>Nøkkel tall</b>			
Lønnsomhet >15%	22 %	12 %	12 %
Likviditet og finansieringsevne >100	143	51	51
Soliditet >45% inkl Ans lån	72 %	74 %	77 %

Foreløpig: Omsetning og lønnsomhet

