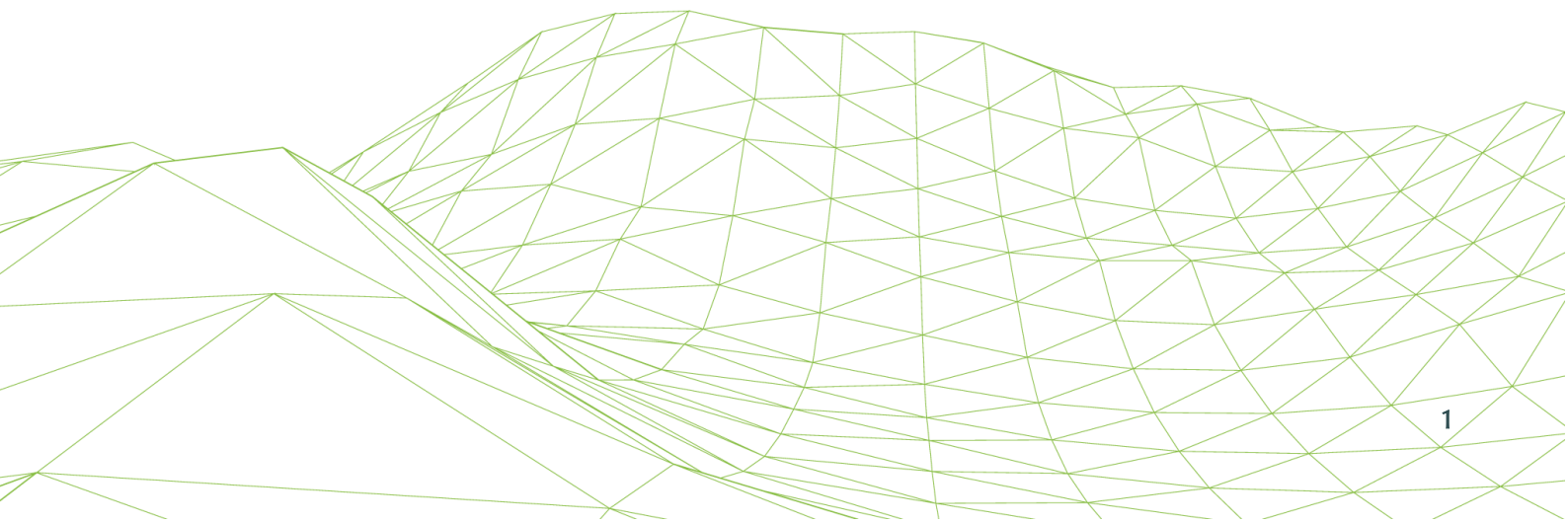


# Styremøte 26.09.2018

Sandnes tomteselskap KF



## 30/18 Regnskap 2. tertial 2018, prognose 31.12.2018

## RESULTATREGNSKAP

31.08.2018

	Noter	Regnskap 31.08.2018	Budsjett 2018	Regnskap 31.12.2017
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	1	57 032 834	157 495 000	253 504 791
Annen driftsinntekt		3 668 996	4 200 000	3 751 675
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>60 701 830</b>	<b>161 695 000</b>	<b>257 256 466</b>
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad		6 093 144	10 300 000	10 332 990
Kostnader solgte tomter	1	51 452 650	12 600 000	223 479 793
Avskrivninger				99 000
Nedskrivning				70 238
Annen driftskostnad		5 878 931	9 600 000	7 655 241
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>63 424 725</b>	<b>146 500 000</b>	<b>241 637 262</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2 722 895)</b>	<b>15 195 000</b>	<b>15 619 204</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		2 437 590	2 400 000	4 224 875
Utbytte				7 200 000
Rentekostnad		2 789 672		4 548 193
Gevinst v/salg aksjer		4 662 984		
Nedskrivning aksjer				14 299 401
<b>Sum finansposter</b>		<b>4 310 902</b>	<b>17 595 000</b>	<b>(7 422 719)</b>
Utbytte/overføring Sandnes kommune				(12 000 000)
Bruk av opptjent egenkapital				12 000 000
Aktivering av renter		(2 789 672)		(4 548 193)
		(2 789 672)		(4 548 193)
<b>Overskudd</b>		<b>4 377 679</b>	<b>17 595 000</b>	<b>12 744 678</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF**  
**Balanse 31.08.2018**

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>31.08.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil		233 150	233 150
Aksjer	2	25 591 223	33 713 863
Ansvarlige lån		9 074 178	13 654 178
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>34 898 551</b>	<b>47 601 191</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter		443 954 517	333 771 194
Kundefordringer		3 018 519	3 034 786
Andre fordringer	3	141 455 194	208 097 420
Bankinnskudd, kontanter og lignende		287 185 211	268 230 169
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>875 613 441</b>	<b>813 133 569</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>910 511 992</b>	<b>860 734 760</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		377 745 911	373 368 232
<b>Sum egenkapital</b>		<b>478 068 475</b>	<b>473 690 796</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pensjonsmidler		479 268	479 268
Avsetninger		10 000 000	10 000 000
Annen langsiktig gjeld		-	-
Lån Sandnes havn KF	7	93 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	8	104 002 000	104 002 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>207 638 809</b>	<b>207 638 809</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld			1 637 371
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		1 766 787	2 490 325
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		27 613 815	24 826 561
Forskudd solgte tomter	5	31 973 212	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	163 450 894	140 450 898
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 804 708</b>	<b>179 405 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>910 511 992</b>	<b>860 734 760</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF****Noter til regnskapet 31.08.2018****Note 1**

	<b>Bolig</b>	<b>Næring</b>	<b>Offentlig</b>	<b>Sum</b>
Salgsinntekter	17 336 060	11 847 937	27 848 837	<b>57 032 834</b>
Kostnader	14 225 983	11 226 667	26 000 000	<b>51 452 650</b>
Bruttofortjeneste	3 110 077	621 270	1 848 837	<b>5 580 184</b>

**Note 2**

<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Kostpris</b>
Sørbø Hove AS	36,0	21 400 052	1 520 225
Bratlebø Gård AS	70,0	2 088 733	105 000
Kleivane utviklingsselskap AS	64,5	28 189 896	12 900 000
Sandnes Øst Utvikling AS	60,0	2 108 101	1 800 000
Sandnes indre havn infrastruktur AS	70,5	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	60,0	-58 906	600 000
Austrått Utvikling AS	6,7	8 098 150	607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	6 152 733	1 500 000
Vagle Næringspark AS	20,0	42 960 927	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0	6 020 210	2 340 000
<b>Sum aksjer</b>		<b>121 824 896</b>	<b>25 591 223</b>

**Note 3**

<b>Andre fordringer</b>	<b>01.01.2018 innbetalt</b>	<b>Periodisert</b>	<b>31.08.2018</b>
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)	129 729
Hammaren Utvikling AS (11405)	51 737 500	(13 756 250)	37 981 250
Hammaren Utvikling AS (11616)	2 961 797		2 961 797
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	(5 612 025)	1 587 975
Foss Eikeland (20732)	8 400 000		8 400 000
Skårlia (30806)	9 280 000		9 280 000
Sviland (1300/11301)			2 380 000
Mva	1		
Fordring KF	(1 200)	1 200	-
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>208 097 420</b>	<b>(69 022 225)</b>	<b>2 380 000 141 455 194</b>

**Note 4**

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>31.08.2018</b>
Sørbø Hove (10724)	27 360 000	27 360 000 (betalt)
Hammaren Utvikling AS (11405)	20 540 000	20 540 000 (betalt)
Sørbø Hove (30720)	9 000 000	9 000 000
Gjenstående arbeid solgte posjeker	63 300 000	23 000 000 86 300 000
Avsetning andel DB Havnen KF	14 550 000	14 550 000
Diverse kortsiktig gjeld	2 370 895	2 370 895
Betingede forpliktelser	3 000 000,00	3 000 000
Mellomregning Sandnes havn Kf	330 000,00	330 000
Utgående mva.	3,00	3
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>140 450 898</b>	<b>23 000 000 163 450 898</b>

**Note 5**

<b>Forskuddsbetalinger</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>31.08.2018</b>
Forskudd Gammel brannstasjon (20413)	13 200 000	13 200 000
Forskudd Småteigene 10099	343 760	343 760
Forskudd Rådhusmarka	8 429 452	8 429 452
Forskudd Havneparken NB2	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>21 973 212</b>
		<b>31 973 212</b>

**Note 6****Avsetning for forpliktelse**

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

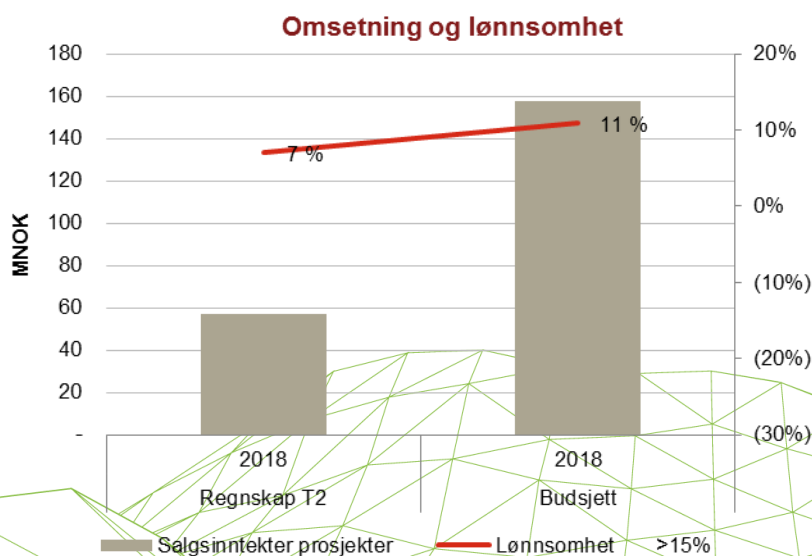
**Note 7****Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 93 487 543 kr) er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap 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 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 renteberegnes etter 3 måneder NIBOR + marginpåslag på 3%.



Resultat T2 2018 er kr 4,4 mill. Årsbudsjett er kr 17,6 mill

De største forskjellene mellom regnskap og budsjett fordeler seg på følgende områder:

Sum salgsinntekter andre tertial er kr 57 mill. Største bidrag kommer fra salg boligtomter på Kleivane B7. For næring er det et salg på Hesthammer, hvor det for øvrig forventes flere salg i 2018. I budsjett var det forutsatt at salg av næringsareal på Stangeland til Statens Vegvesen skulle inngås i 2018. Det er nå avklart at det ikke blir salgsvtale, men en opsjonsavtale er inngått. Budsjettert bidrag var kr 8 mill. Bidrag offentlig er salg tomt til svømmehall Iglemyr. Her gjenstår opparbeidelse av interne veier. Bidrag er basert på kalkyler. Driften og utviklingen av boligprosjekt de 8 første mnd bærer preg av at mye er solgt og bidragsført tidligere år.

Annen driftsinntekt består av viderefakturering av daglig leder lønn til samarbeidene selskaper. Størrelse kr 1,5 mill. I tillegg til viderefakturering daglig leder så bokføres leieinntekter på denne posten samt timer utført for rådmannsoppdrag. Sum rådmannsoppdrag utgjør ca kr 2 mill og gjelder fra oppstart prosjekt tom august 2018. Det er avtalt lang betalingsfrist på timeoppgjør konsernoppdrag. Bakgrunnen for betalingsutsettelsen er manglende budsjett i 2018 og påvente av rammer i kommende økonomiplan 2019-2022.

Lønn er kr 6 mill og er ihht. til budsjett. Det forventes en lønnsjustering som er noe høyere enn budsjett. Budsjett 2% og reell lønnsjustering 2,5%

Annen driftskostnad er kr 5,9 mill og er ihht. årsbudsjett. Sponsormidler til BLINK og Hammer Series inngår her. Det forventes en besvarelse på annonser / reklame, konsulent samt bevertning resten av året.

Finans er kr 2,4 mill og ihht budsjett

Gevinst salg av aksjer kr 4,6 mill er ikke budsjettert. Gevinsten kommer fra aksjesalg Kvelluren Næringseiendom as og Sandnes Byutvikling as.

Tidligere avsetninger knyttet til fremtidig nedskrivning av tomtebalansen kr 4 mill videreføres. Det samme gjør betingede betingelser knyttet til prisfallrisiko på resalg næringstomter kr 3 mill

På bakgrunn av enighet om salg av boligtomt på SørbøHove så vil det iløpet av første halvdel 2019 bli foretatt en reversering av kostnader knyttet til usikkerhet omkring opparbeidelsesansvar. Beløpet er i første omgang kr 3 mill. og ikke bokført på T2 2018.

	T2 Regnsk. (mill)	Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	57,0	157,5	-100,5
Annen inntekt	3,6	4,0	-0,4
Lønn	6,0	10,0	4,0
Kost solgte tomter	51,5	126,6	75,1
Annen driftskostnad	5,9	9,6	4,0
Renteinntekt	2,4	2,4	0,0
Utbytte	0	0,0	0
Gevinst aksjer	4,6	0	4,6
Overskudd	4,4	17,7	-13,3



## Største endring i balanse T2 2018

**Anleggsmidler:** Det er solgt aksjer for kr 8,1 mill i Kvelluren Næringseiendom as og Sandnes Byutvikling as. Som følge av aksjesalg er ansvarlig lån Kvelluren Næringseiendom as oppgjort kr 4,6 mill.

**Omløpsmidler:** Andre fordringer er redusert med kr 67 mill. Årsaken er innbetalinger av salgskontrakter. Størst er innbetalinger for Havneparken A6 og fra Hammaren Utvikling as. Kontantbeholdningen er opp kr 19 mill Tomtebeholdningen er noe opp som følge av anlegg under utførelse.

**Langsiktig gjeld:** Uendret

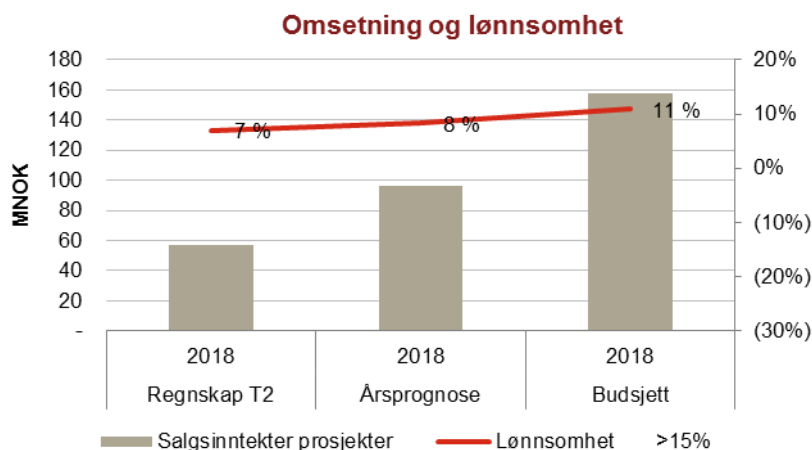
**Kortsiktig gjeld:** Forskudd solgte tomter er økt med kr 22 mill. Gjelder Gml Brannstasjon og Rådhusmarkå.

## Kommentar til Årsprognose 2018 Sandnes tomteselskap KF

Endelig regnskap STS KF Alle tall i MNOK (nominelle)	Regnskap T2    Årsprognose    Budsjett		
	2018	2018	2018
<b>Resultatregnskap</b>			
Salgsinntekter prosjekter	57	96	157
Annen driftsinntekt	4	6	4
Kostnader prosjekter	-51	-83	-127
Lønnskostnad	-6	-10	-10
Annen driftskostnad *	-6	-8	-10
Utbytte	0	0	0
Netto finans	7	7	2
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>18</b>
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>			
	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Aksjer	26	26	28
Andre anleggsmidler	9	11	11
Tomter	444	449	477
Kundefordringer	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	141	141	210
Bankinnskudd, kontanter og lignende	287	265	243
<b>Sum eiendeler</b>	<b>910</b>	<b>895</b>	<b>972</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	377	382	395
<b>Sum EK</b>	<b>477</b>	<b>482</b>	<b>495</b>
Ansvarlig lån	197	206	205
Annen langsiktig gjeld	10	0	21
Leverandørgjeld *	0	2	4
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	28	28	16
Forskudd	32	20	31
Annen kortsiktig gjeld	164	156	198
<b>Sum gjeld</b>	<b>433</b>	<b>413</b>	<b>477</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>910</b>	<b>895</b>	<b>972</b>



kroner)	Regnskap T2 Årsprognose Budsjett		
	2018	2018	2018
<b>Kontantstrøm fra drift</b>			
Innbetaling salg	40	110	214
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-71	-167	-146
Netto aksjer	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	0	0
Lønnskostnad	-3	-10	-10
Annen driftskostnad	-4	-8	-10
Annen driftsinntekt	0	6	4
Renteinntekter	1	3	3
<b>Kontantstrøm fra drift</b>	<b>-37</b>	<b>-66</b>	<b>55</b>
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>			
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	-2	-2	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-1	-3	-11
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-3</b>	<b>-5</b>	<b>-11</b>
<b>Endring i likviditetsbeholdning</b>	<b>-40</b>	<b>-71</b>	<b>44</b>
<b>Nøkkeltall</b>			
Lønnsomhet >15%	7 %	8 %	11 %
Likviditet og finansieringsevne >10	-95	-73	-51
Soliditet >45% inkl Ans lån	64 %	65 %	61 %



Årsprognose for 2018 er kr 8 mill noe som er kr 10 mill under budsjett 2018. Prognosen på T2 2018 er basert på regnskap samme periode, samt nye vurderinger av prosjekt som er tiltenkt signert 2018. Hovedårsak til en justerer ned nivået ihht budsjett er dialogen med Statens Vegvesen om et område på Stangeland som ikke kommer for salg, verdi kr 8 mill. Det er inngått opsjonsavtale på tomten i 2018.

	Budsjett 2018				Prognose 2018			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	86	73	13	15 %	58	48	11	18 %
Næring	43	27	16	37 %	11	10	2	14 %
Offentlig	29	26	3	9 %	28	26	2	7 %
Sum	157	126	31	20 %	97	83	14	14 %

#### Bolig:

Følgende boligfelt var vurdert til 2018 Kleivane B3/B4, (Sandved Høyspent, Rådmannsoppdrag), Høle, Hommersåk HO 17, alle er flyttet til 2019.

Nytt i prognosen er byteavtalen mellom Daleveien og tomt Haakon 7 gt, prosjektkonkurranse på Bogafjell G5 samt salg av SørbøHagane B1.

#### Næring:

For næring justeres bidrag ned kr 6 mill. De største endringene gjelder salg Stangeland KA-1 er flyttet til 2019. Det er avklart at området av veiareal Stangeland til Statens Vegvesen ikke kommer for salg i 2018. Er blitt tatt ut av både prognose 2018 og budsjett 2019

I budsjett 2017 lå delfelt NB Havneparken inne med 4 mill i bidrag. Denne er flyttet til 2020 pga usikkerhet når igangsettelse tillatelse (IG) foreligger.

**Offentlig:** Offentlig holdes uendret.

**Admin:**

Budsjett lønnsjustering er 2%, i prognosen er det lagt inn 2,5% Dette ihht retningslinjer fra Sandnes Kommune.

Annonser og reklame er justert ned kr 0,8 mill ifft budsjett.

Beverting og representasjon justeres ned. Dette inkluderer kunde og næringslivs arrangement.

Når det gjelder konsulentbruk fra kommune (regnskap, lønn, IKT, anskaffelse) så er den lagt på samme nivå som budsjett. Bruk av konsulent fra firma, type PwC er tatt ned kr 0,6 mill.

Finansinntekt økes i prognosen med kr 4,5 mill som følge gevinst salg aksjer. Renteinntekter forblir uendret.

	Budsjett 2018	Regnskap 2018 T2	Regnskap 2017	Prognose 2018
<b>Administrasjon</b>				
1010 Lønn administrasjon	7 822	4 780	7 594	7 861
1016 Fast bilgodtgjørelse	61	40	60	62
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	2	3	5
1082 Styrehonorar	359	151	284	361
1090 Pensjon	729	365	1 241	732
1099 Arbeidsgiveravgift	1 377	754	1 151	1 384
<b>Sum lønn og sosiale utgifter</b>	<b>10 354</b>	<b>6 093</b>	<b>10 333</b>	<b>10 404</b>
1100 Kontorrekvisita	26	3	13	26
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	67	60	84	67
1131 Telefonutgifter	85	45	68	85
1141 Annonse, reklame	5 618	4 251	4 927	4 818
1142 Trykking/kopiering	6	2	12	6
1143 Beverting/representasjon	457	84	185	357
1150 Kurs/opplæring	51	13	111	51
1170 Skyss, reise og diett	15	5	12	15
1174 Drift av kjøretøy	54	93	0	104
1180 Strøm	57	26	85	82
1185 Forsikring	42	25	16	42
1190 Husleie	1 260	870	1 133	1 260
1198 Kontingenter	16	0	0	16
1199 Kommunale avgifter	12	7	8	12
1200 Inventar/utstyr	10	5	3	90
1202 Diverse	15	26	8	35
1221 Kjøp av datautstyr	26	10	23	26
1260 Renhold	119	72	123	119
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	662	16	314	662
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	924	128	457	324
1351 Revisjonshonorar	83	111	84	118
<b>Sum andre administrative kostnader</b>	<b>9 605</b>	<b>5 852</b>	<b>7 667</b>	<b>8 315</b>
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 000	3 696	2 739	4 200
<b>Sum lønn og administrasjon</b>	<b>16 959</b>	<b>8 249</b>	<b>14 520</b>	<b>14 520</b>

Det gjøres oppmerksom på at styrehonorar inkluderer både trekkpliktige og folkevalgte. Styregodtgjørelse til SIAS as er også ført på samme konto. Beløpet blir godskrevet annen inntekt og viderefaktureres SIAS as, som tidligere år.

Ellers så er prognosen justert ned på konsulentbruk kr 0,6 mill. Det er lagt inn noe mer kostnader til bilbruk, samt ombygging av et felleskontor til møterom/gjestekontor.

Netto kontantstrøm er en oppstilling som viser de store linjene for kontantstrøm pr type oppdrag, tidsakse.

Største fordringer er en oversikt over når fordringer forfaller. De største tallene er hentet fra note 3.

Netto kontantstrøm					
Virksomhetsområde	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
IB	287 185 211	294 685 211	305 385 211	283 385 211	301 385 211
Prosjekter/drift STS	20 000 000	32 000 000	70 000 000	50 000 000	
Admin. Rådmann	-2 500 000	-1 000 000	-2 000 000	-2 000 000	7 500 000
Prosjekter Rådmann		-5 000 000	-20 000 000	-10 000 000	35 000 000
Overføring til SK*		-15 300 000	-30 000 000		45 000 000
Ekstraord. EK/Uttak/Lån €	-10 000 000		-40 000 000	-20 000 000	
<b>Sum</b>	<b>7 500 000</b>	<b>10 700 000</b>	<b>-22 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>87 500 000</b>
UB	294 685 211	305 385 211	283 385 211	301 385 211	476 385 211

\* Basert på økonomiplan 2018-2021

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Kleivane B7		9 200 000			
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4		16 450 000			
Sørbø HUP1			5 000 000	40 000 000	
Rossåsen		37 981 250			
Foss Eiekeland		2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 500 000
Skaarlia				9 280 000	
Sviland		2 380 000			
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>68 011 250</b>	<b>7 000 000</b>	<b>51 280 000</b>	<b>20 600 000</b>

- Rådmannsoppdrag er summen av timer som er påløpt og utført av prosjektledere i tomteselskapet. Det er fakturert kr 2 mill. kr 0,5 mill blir innkrevd via Eiendom med oppgjør gml Brannstasjon.

## 31/18 Budsjett 2019-2022

Budsjett 2019-2022 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering i samråd med prosjektlederne i tomteselskapet. Input til modellen er antakelser og vurderinger knyttet til konkrete prosjekt som det jobbes med i dag eller som med stor grad av sikkerhet vil kunne påbegynnes innen 2 år. Nærmeste driftsår baserer salgstill, varekost og bidrag på konkrete kalkyler. 2 siste år er basert på omsetning og historisk bidrag på lignende prosjekter.

### Budsjett STS KF

**Alle tall i MNOK (nominelle)**

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Resultatregnskap</b>					
Salgsinntekter prosjekter	96	135	307	293	255
Annen driftsinntekt	6	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-83	-109	-267	-259	-217
Lønnskostnad	-10	-11	-11	-11	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-11	-11	-11
Utbytte fra investering/datter/TS - a)	0	0	0	0	0
Netto finans	7	3	3	4	6
<b>Resultat</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>25</b>

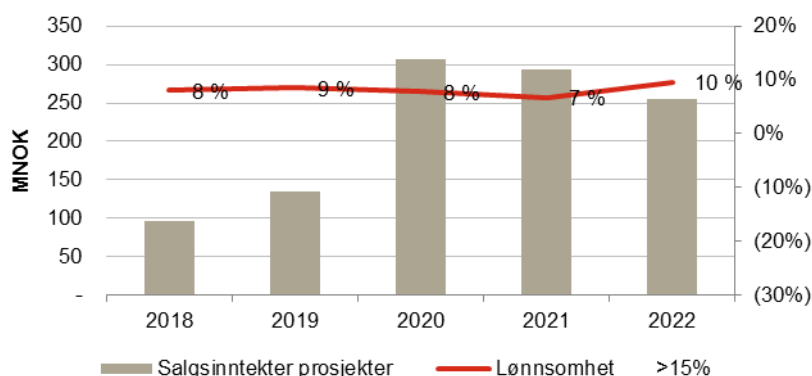
### Balanse

<b>Eiendeler</b>	2018	2019	2020	2021	2022
Aksjer	26	26	26	26	26
Andre anleggsmidler	11	6	6	6	6
Tomter	449	539	444	373	438
Kundefordringer	3	3	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	141	136	156	111	91
Bankinnskudd, kontanter og lignenc	265	238	332	507	521
<b>Sum eiendeler</b>	<b>895</b>	<b>948</b>	<b>968</b>	<b>1 026</b>	<b>1 086</b>

### Egenkapital og gjeld

Innskutt egenkapital	100	100	100	100	100
Opptjent egenkapital	382	393	417	437	462
<b>Sum EK</b>	<b>482</b>	<b>494</b>	<b>518</b>	<b>538</b>	<b>563</b>
Ansvarlig lån (SK,SH,AS+ Vagle)	206	221	217	212	208
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld	2	13	14	14	15
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	28	28	28	28	28
Forskudd	20	9	24	66	105
Annen kortsiktig gjeld	156	181	166	166	166
<b>Sum gjeld</b>	<b>413</b>	<b>454</b>	<b>450</b>	<b>488</b>	<b>523</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>895</b>	<b>948</b>	<b>968</b>	<b>1 026</b>	<b>1 086</b>

### Prognose: Omsetning og lønnsomhet



### Alle tall i MNOK (nominelle kroner)

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Kontantstrøm fra drift</b>					
Innbetaling salg	110	150	307	336	294
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-167	-191	-161	-76	-50
Netto aksjer	0	0	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	0	20	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringe	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-10	-11	-11	-11	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-11	-11	-11
Annen driftsinntekt	6	3	3	3	3
Renteinntekter	3	3	2	4	6
<b>Kontantstrøm fra drift</b>	<b>-66</b>	<b>-37</b>	<b>130</b>	<b>245</b>	<b>230</b>
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>					
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	0	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-6	-11	-11	-11	-10
<b>Kontantstrøm fra finansiering</b>	<b>-6</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-11</b>	<b>-10</b>
<b>Endring i likviditetsbeholdning</b>	<b>-72</b>	<b>-48</b>	<b>119</b>	<b>234</b>	<b>220</b>

Nøkkeltall	2018	2019	2020	2021	2022
Lønnsomhet >15%	8%	9%	8%	7%	10%
Likviditet og finansieringsevne >1	-50	-194	-395	-540	-554
Soliditet >45% inkl ans lån	72%	68%	68%	65%	63%

- Likviditet og finansieringsevne for 2021 og 2022 blir feil pga modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2023 og 2024)



**Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:**

Lønnsjustering 2,5% pr år 2021 - 2022

Generell kostnadsvekst på 2% pr år

Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.

Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.

Hovedfokus er 2019.

Bidrag 2020-2022 er vurdert nøkternt og det er usikkerhet knyttet til både antall enheter og tidspunkt for salg.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs vi inntektsfører salg av tomter 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. Eksempler her er videre belastning av administrasjonskostnader fra KF til as. Kostnader regnskapsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Nøkkeltall er interne KPI måltall som tomteselskapet ønsker å jobbe for å oppnå. Måltallene er valgt på bakgrunn av fokusområder i eierstrategi og vedtekter.

Nye måltall til KPI blir bearbeidet og lagt frem sammen med kommende revidering av vedtekter og eierstrategi.

	Budsjett 2019			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	105	90	15	14 %
Næring	25	14	11	44 %
Offentlig	5	5	1	10 %
<b>Sum</b>	<b>135</b>	<b>109</b>	<b>26</b>	<b>19 %</b>

**Bolig – Salg**

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2019 er basert på områder som er byggeklare. Kleivane er i produksjon og er et populært boområde, Første del av B3/B4 kommer i 2019. Det samme gjelder Bogafjell G4 og Åsveien.

**Næring – Salg**

Prosjekt for næring i 2019 er knyttet til Stangeland. I tillegg er det lagt opp til ytterligere salg på Hesthammer. Havneparken NB3 er trukket ut med nåværende områdeplan. Planen blir vedtatt endret høsten 2018 og endringer i kalkyler kan forekomme. Erfaringsmessig er det også usikkerhet knyttet til kostnadsrammen for Havneparkprosjekt. Derfor vil disse prosjektene generere mye omsetning og lite bidrag pga usikkerhet knyttet til grunnforhold og fremtidige refusjonsbeløp. Det er lagt inn bidrag for Havneparken i 2020 og 2021.

**Offentlig – Salg**

Offentlige tomter i 2019 består av å flytte et kommunalt tilbud fra Sentrum til Skaarlaia og AU 06.

**Transformasjon – Salg**

Det er behov å bearbeide videre strategi for transformasjon før vi legger inn budsjettall knyttet til fortetning.

**Administrasjon**

Lønn justeres for lønnsøkning tilsvarende retningslinjer fra Sandnes kommune 2,5%

Poster på annen driftskostnad som økes er skyss/reiser og konsulent. Dette er midler knyttet til reiselivsatsning i Nye Sandnes samt midler til utvikling av strategier knyttet til transformasjon kr 0,5 mill. Midler til nytt kundearrangement og BLINK opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 3 mill. Budsjettpotten som tidligere har blitt brukt på sykkel arr. er overført sponsormidler til mulig EM i friidrett for lag.

Sandnes kommune har mottatt søknad fra Friidrettsgruppen i Sandnes idrettslag om støtte til EM i friidrett for landslag 9-11. august 2019.

Kommunen v/Rådmann godkjenner støtte til arrangementet med fordeling av kostnader mellom kommunen og tomteselskapet. Tomteselskapet belastes kr. 800.000,- for arrangementet.

Arrangementet vil fremme friidretten og være til nytte og glede for innbyggerne, samt tilreisende til arrangementet. Et arrangement av en slik størrelse gir også god verdiskapning for mange aktører og bedrifter i Sandnes og regionen.

**Finans**

Utvidelse av aksjekapitalen i Vagle næringspark as, vi er 20% aksjonær.

**Trinn 1**

Selskapet har opparbeidet 4 tomter i trinn 1. 2 av tomtene er solgt til Rema sentrallager og Posten distribusjon. De andre 2 tomtene er opparbeidet og er for salg. Det er bra interesse for tomtene. En av tomtene forventes solgt i årsskifte 2018/19. Selskapet har tidligere gitt utbytte til aksjonærene på 20 mill. i trinn 1.

**Trinn 2**

Totalt areal er 140 daa. Godkjent plan forventes i årsskifte 2018/19. I den forbindelse skal arealet tiltres.

Det en foreløpig grovkalkyle på byggeklar tomt på er kr 2100 pr m2.

Opparbeidelsen, infrastruktur og administrasjon utgjør 93 mill.

Grunnervervet utgjør inkl. kjøp av hus og et tun 168 mill.

Totalt 261 mill.

Vurdert salgspris i forhold til 2 av tomtene på trinn 1 er 2300-2500 pr m2, vi planlegger samme pris for trinn 2

Salgbart areal er i overkant av 120 daa, totalt salg blir da mellom 276 mill. - 300 mill.

Kapitalbehovet er anslått til 35-40% av totalinvesteringen på 261 mill. Det utgjør ca. 100 mill. og vår andel er 20 % som utgjør inntil 20 mill.

Dette område er et strategisk viktig areal.

Endelig tall vil bli forlagt styret i tomteselskapet før iverksettelse av kapitalutvidelsen

Kapitalbehovet er lagt inn i budsjettet

### Trinn 3

Detaljreguleringen har startet og forventes ferdig innen 2019/20, totalt areal er 70 daa.

## Administrasjonsbudsjett 2019-2022

Art	Administrasjon	Kostnader 2 %		2,5 %
		Bud 2018	Prognose2018	
	<b>Lønn</b>			<b>Bud 2019</b>
1010	Lønn administrasjon	7 822	7 861	8 057
1016	Fast bilgodtgjørelse	61	62	63
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	5	5
1082	Styrehonorar	359	361	370
1090	Pensjon	729	732	751
1099	Arbeidsgiveravgift	1 377	1 384	1 418
	<b>Sum lønn og sosiale utgifter</b>	<b>10 354</b>	<b>10 404</b>	<b>10 664</b>
1100	Kontorrekvisita	26	26	26
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	67	67	69
1131	Telefonutgifter	85	85	86
1141	Annonse, reklame	5 618	4 818	5 615
1142	Trykking/kopiering	6	6	6
1143	Beverting/representasjon	457	357	464
1150	Kurs/opplæring	51	51	52
1170	Skyss, reise og diett	15	15	66
1174	Drift av kjøretøy	54	104	106
1180	Strøm	57	82	84
1185	Forsikring	42	42	43
1190	Husleie	1 260	1 260	1 285
1198	Kontingenter	16	16	17
1199	Kommunale avgifter	12	12	12
1200	Inventar/utstyr	10	90	92
1202	Diverse	15	35	36
1221	Kjøp av datautstyr	26	26	26
1260	Renhold	119	119	127
1270	Kjøp av konsulenttenester fra kommune	662	662	725
1271	Kjøp av konsulenttenester fra firma	924	324	931
1351	Revisjonshonorar	83	118	120
	<b>Sum andre administrative kostnader</b>	<b>9 605</b>	<b>8 315</b>	<b>9 987</b>
1650	Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 000	4 200	3 500
	<b>Sum lønn og administrasjon minus AI</b>	<b>16 959</b>	<b>14 520</b>	<b>17 151</b>

## 32/18 Oppstart Ho17

Avklaring om oppstart opparbeidelsen på Hommersåk Ho17. gnr 101 bnr 10.

Fakta:

- Godkjent detaljreguleringsplan nr. 2016107, som inneholder 50 boenheter.
- Planen har en god boligmix med 15 eneboliger (hvorav 3 er grunneierens),
- 25 rekkehus og 10 leiligheter. Planområde strekker seg over ca. 20 daa.

Terrenget er kupert og ligger fint i retning sør og vest. Boligene har et relativt godt uteoppholdsareal og godt solforhold. Område ligger nær turterreng og kun ti minutters gange ned til sentrum/Hommersåk indre havn.

Det er innhentet pris på totalentreprise, hvor lavbyder er entreprenør Mellomstrand AS. Totalentreprise omhandler tekniske planer og opparbeidelse av VVA samt tomtearbeider fra entreprenør. Tilbudet er på kr. 27 mill. Nest rimeligst lå 1 mill. over og tredje rimeligst lå 7 mill. over laveste pris. Rimeligste pris er å anse som en god pris i dagens marked.

Salgspris er vurdert av megler til 1.5 -1.6 mill. Foreløpig legger vi til grunn en salgspris på 1.5 mill. Tomtene selges ca. 80% ferdigstilt, dette er noe mer enn vanlig. Med en totalentreprise blir dette en god løsning i forhold til massebalansen i område. Totale salgsinntekter blir 52 mill. som gir et bidrag på 8.6 mill.

### Fremdriftsplan

Teknisk-plan godkjent forsommeren 2019, og igangsetting av VVA Innen høsten 2019. Salget av tomtene kan tidligst igangsettes senhøst 2019.

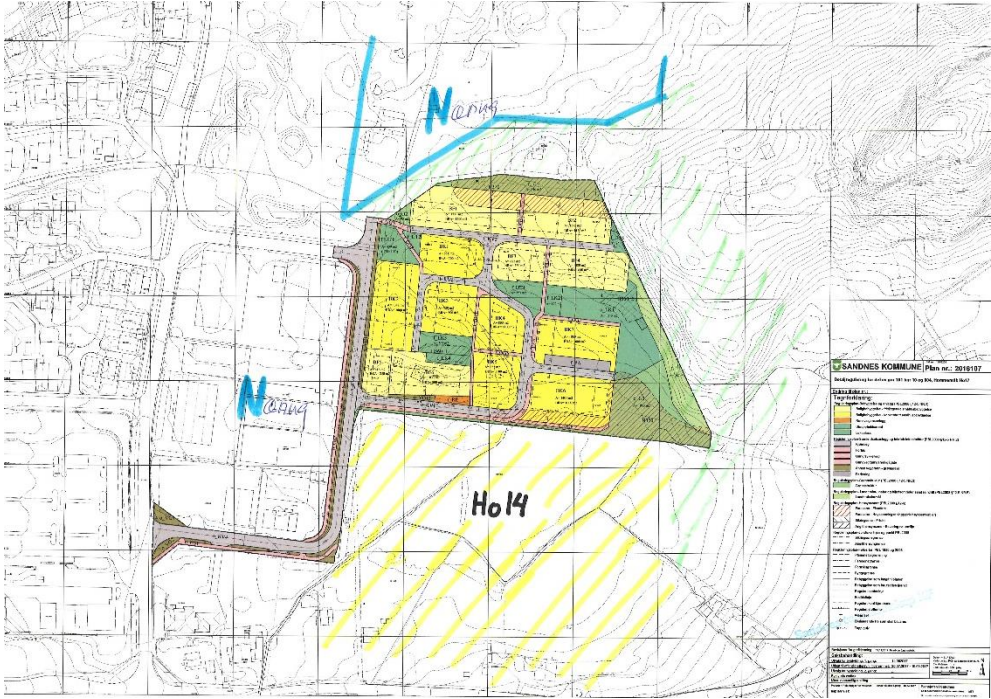
### Markedet

Markedsituasjonen har vært noe labert i Hommersåk for tiden, men man kan forvente svak oppgang til neste år. Utbyggere som Østerhus og Fjogstad Hus har fortsatt boliger som ikke er solgt, men mye av dette bør være solgt om et års tid. Tomteselskapet har en fordel i prosjektkonkurranse som helt klart vil være et fortrinn til de prosjekt som eventuelt skulle være for salg om 11/2 år.

### Vedtak

Styret godkjenner at tomteselskapet inngår kontrakt på totalentreprise med entreprenør Mellomstrand AS. Avtalen innebærer at entreprenør utarbeider tekniske planer og opparbeidelse av vei, vann og avløp med park/lek for Ho17.





33/18 Eventuelt

