

# Styremøte 17.06.2022

Sandnes tomteselskap KF

## 16/22 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling, saksliste til styremøte 17.06.2022 samt protokoll fra styremøte 20.05.2022.

## 17/22 Konsernregnskap 1. tertial 2022 unntatt off

**SANDNES TOMTESELSKAP KF**

Konsernregnskap

**RESULTATREGNSKAP**

30.04.2022

	Konsern 2022	Morselskap 2022	Konsern 2021
<b>Driftsinntekt</b>			
Salgsinntekter	26 308 863	21 892 017	120 953 394
Annen driftsinntekt	4 095 837	1 331 837	4 910 484
<b>Sum driftsinntekt</b>	<b>30 404 700</b>	<b>23 223 854</b>	125 863 878
<b>Driftskostnad</b>			
Lønnskostnad	3 291 965	3 291 965	9 082 391
Kostnader solgte tomter	22 944 693	19 250 000	116 051 569
Tilbakeførte avsetning forpliktelser	-	-	-3 429 171
Avskrivninger	-	-	33 189
Annen driftskostnad	5 672 904	2 117 734	11 822 767
<b>Sum driftskostnad</b>	<b>31 909 562</b>	<b>24 659 699</b>	133 560 745
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1 504 862</b>	<b>-1 435 845</b>	-7 696 867
<b>Finansposter</b>			
Renteinntekt	1 056 724	1 014 062	2 130 100
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	23 110		115 246
Annen finanskost	-	-	-
Utbytte	-	1 440 000	-
Rentekostnad	1 421 220	1 212 162	4 464 884
<b>Sum finansposter</b>	<b>(341 386)</b>	<b>1 241 900</b>	<b>(2 219 538)</b>
Skattekostnad	-45 551		-3 473 142
Aktiverte renter	(1 212 162)	(1 212 162)	(3 224 928)
	-1 212 162	-1 212 162	-3 224 928
<b>Overskudd</b>	<b>-588 535</b>	<b>1 018 217</b>	-3 218 335
Herav minoritetsandel	-35 088		-1 649 785
Herav Sandnes tomteselskap KF	-553 447		-1 568 550
<b>Total</b>	<b>-588 535</b>		<b>-3 218 335</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF**  
**Konsernbalanse 30.04.2022**

<b>EIENDELER</b>	<b>Konsern 30.04.2022</b>	<b>Morselskap 30.04.2022</b>	<b>Konsern 31.12.2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar	298 699	298 699	298 699
Investering i tilknyttede selskaper	14 961 249		14 938 139
Utsatt skattefordel	3 901 160		3 862 268
Aksjer	607 880	36 586 223	607 880
Forskudd opsjoner	-		-
Pensjonsmidler			
Ansvarlig Lån	2 945 988	6 445 988	2 945 988
Andre langsiktige fordringer	800 000		800 000
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>23 514 976</b>	<b>43 330 910</b>	<b>23 452 974</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter	370 270 376	370 270 376	386 920 165
Anlegg under utførelse	98 247 907		107 388 721
Kundefordringer	1 923 969	1 903 750	2 181 298
Andre fordringer	85 192 274	62 185 205	92 300 519
Krav refusjonsbidrag	2 815 429		4 083 112
Bankinnskudd, kontanter og lignende	266 842 999	240 524 631	235 824 353
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>825 292 954</b>	<b>674 883 962</b>	<b>828 698 168</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>848 807 930</b>	<b>718 214 872</b>	<b>852 151 142</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital	100 322 564	100 322 564	100 322 564
Minoritetsinteresser	7 193 421		7 141 248
Fond for vurderingsforskjeller	12 122 911		12 099 801
Opptjent egenkapital	367 230 956	365 834 845	366 448 534
<b>Sum egenkapital</b>	<b>486 869 852</b>	<b>466 157 409</b>	<b>486 012 147</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Forpliktelses	-		-
Utsatt skatt	2 850 514		2 863 413
Annen langsiktig gjeld	(528 096)	(528 096)	(528 096)
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 707 396		39 118 622
Lån Sandnes havn KF	43 849 309	43 849 309	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	86 670 000	86 670 000	86 670 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>176 549 123</b>	<b>129 991 213</b>	<b>171 973 248</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	2 039 060	389 520	5 105 342
Betalbar skatt	-		-
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger	2 242 246	2 238 545	2 649 955
Utbytte			
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	20 211 213	20 211 213	26 490 804
Forskudd solgte tomter	11 667 362	11 667 362	11 667 362
Annen kortsiktig gjeld	149 229 074	87 559 610	148 252 284
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>185 388 955</b>	<b>122 066 250</b>	<b>194 165 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>848 807 930</b>	<b>718 214 872</b>	<b>852 151 142</b>

**Kommentarer konsernregnskap Sandnes tomteselskap KF, T1 2022:**

Det konsoliderte regnskapet er satt opp basert på regnskap som foreligger i selskapene for T1 2022 og inkluderer tidligere utviklede budsjettmodeller, likviditetsbudsjetter samt offentlige regnskap.

Hovedprinsippet for regnskapet er at datterselskaper (selskaper hvor ST KF har eierandel over 50%) er konsolidert fullt inn, tilknyttede selskaper (selskaper hvor ST KF har eierandel mellom 20% og 50%) er tatt inn etter EK-metoden og aksjeandeler under 20% er behandlet som investeringer (ligger i balansen til kostpris).

- Resultatandel for tilknyttede selskaper (TS) er tatt inn under "Inntekt investering i tilknyttet selskap".
- Lønn daglige ledere er justert basert på noteinformasjon for døtre.
- Internsalg er justert etter tommelfingerregel (forutsetter at eksternt salg vil være lik "Salg X (1 - STS KF eierandel)").
- Aksjer til kostmetoden (Austrått utvikling) - vurderes fornuftig gitt størrelsen på investeringen.

Det presiseres at konsernregnskapet ikke er gjennomgått av revisor.

På bakgrunn av de tilgjengelige tertialregnskap i AS'ene og begrenset detaljeringsgrad så er ikke konsernregnskapet til Sandnes tomteselskap KF å anse som komplett utfyllende.

**KPI konsern**

Som en del av rapportering KPI konsern er det foretatt en endring på oppstilling samarbeidende as. Det er lagt inn måltall pr. selskap, samt at noe av informasjonen om aksjekapital er tatt ut. Det er 3 KPI som er lagt inn fordelt på i/uten produksjon:

**Lønnsomhet:** Resultat i prosent av salgsinntekt. Måltall i/uten produksjon 10% / 0%.

**Soliditet:** Egenkapital i prosent av total kapital (sum balanse). Måltall i/uten produksjon 30% / 40%.

**Likviditet:** Kontantbeholdning minus opptrekk byggelån i prosent av lånerammen. Måltall innenfor 80% av rammen.

## Status datterselskap pr 30/04-22

	Selskap	Netto							Prosjekt tidshorisont	Areal i dekar
		Eierskap STS	Lønnsomhet	Soliditet	Likviditet	gjeld/+Kontan ter	Ramme lån	Ferdiggrad		
Datterselskap	Kleivane Utvikingselskap AS	93,5 %	0 %	28 %	-53 %	-26 515 355	-50 000 000	80 %	2013 - 2024	151
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,1 %	0 %	42 %	-12 %	-3 620 754	-30 000 000	17 %	2012 - 2030	103
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60,0 %	7 %	33 %	100 %	25 416 540		59 %	2014 - 2025	
	Hamnaren Utvikling AS	78,0 %	0 %	3 %	-55 %	-12 669 459	-23 000 000	31 %	2015 - 2030	
Tilknyttet	Sørbø Hove AS	36,0 %	3 %	18 %	100 %	54 511 916		83 %	2011 - 2024	242
	Austrått Utvikling AS (FK)	6,7 %	0 %	1 %	-91 %	-131 204 935	-144 000 000	13 %	2014 - 2030	
	Vagle Næringspark AS	20,0 %	0 %	24 %	-47 %	-82 457 984	-175 000 000	67 %	2013 - 2025	240

Måltall selskap i produksjon  
Måltall selskap uten produksjon

Lønnsomhet	Soliditet	Likviditet
10,00 %	30,00 %	80,00 %
0,00 %	40,00 %	80,00 %

Det er i tillegg laget en oversikt som kategoriserer selskapene basert på Key Performance Index. Målet er å få en oversikt over selskaper som trenger ekstra oppmerksomhet. Modellen er manuelt basert og det gjøres en vurdering på hvert enkelt selskap. Pilen til høyre er en angivelse av utviklingen fra forrige rapportering. Selskaper i produksjon har hvit bakgrunn og selskaper uten produksjon har grå bakgrunn, pr i dag har alle selskaper pågående aktivitet.

	Lønnsomhet		Soliditet		Likviditet		Kommentar
<b>Grønn sone</b>							
Vagle Næringspark AS	0 %	→	24 %	→	-47 %	→	
Sørbø Hove AS	3 %	↓	18 %	↑	100 %	→	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	0 %	→	42 %	↓	-12 %	↑	
Bogafjell Vest Utvikling AS	7 %	→	33 %	↓	100 %	→	
<b>Gul sone</b>							
Kleivane Utvikingselskap	0 %	→	28 %	→	-53 %	↓	
Austrått Utvikling AS (FK)	0 %	→	1 %	→	-91 %	→	
<b>Rød sone</b>							
Hamnaren Utvikling AS	0 %	→	3 %	→	-55 %	↓	Stopp Høle

**Kommentarer til utviklingselskap:**

**Sørbø Hove AS** har ca kr 0,- i resultat første tertial 2022. Det er utbetalt utbytte på kr 1,4 mill i 2022 til foretaket. Sørbø Hove AS besitter en solid kontantbeholdning etter siste salg.

**Vagle Næringspark AS** jobber videre med regulering av Coop-tomten som danner grunnlag for oppgjørstidspunkt. Det er ikke avlagt tertialregnskap.

**Kleivane Utvikling AS** har uvesentlig negativt bidrag i 2022. Plandokumenter er sendt inn til kommunen og dialogmøte med planavdelingen er gjennomført for siste delfelt (B1).

**Bogfjell Vest Utvikling AS** har positivt bidrag for 2022. Videre salg til utbygger er gjennomført med unntak av leiligheter tilhørende Statskog. Opparbeidelse er i henhold til fremdriftsplan og kalkyle.

**Austrått Utvikling AS**, ikke avlagt tertialregnskap.

**Sandnes Indre Havn infrastruktur AS (SIAS)** har som følge av refusjonsbokføring kr 0 i resultat. Detaljregulering av kvartalene S3/S4 (Solon) pågår. For delfeltene A2/A3 (Arild Egeland) pågår det detaljregulering. Det neste boligprosjektet, Ankeret, ligger ute for salg og bygging har startet. Årsregnskapet for 2021 er avlagt.

**Hammaren Utvikling AS** har uvesentlig negativt bidrag i 2022. Det er foreslått å konvertere ansvarlig lån til egenkapital. Årsregnskap for 2021 avlegges i juni 2022.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret tar konsernresultat og balanse T1 2022 til orientering.

18/22 Eventuelt.