

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP

31.12.2021

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.12.2021	2021	31.12.2020
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	2	75 276 664	123 000 000	205 213 533
Annen driftsinntekt		2 118 484	3 000 000	1 954 580
Sum driftsinntekt		77 395 148	126 000 000	207 168 113
Driftskostnad				
Lønnskostnad	3	9 082 391	10 000 000	9 168 828
Kostnader solgte tomter	2	63 008 826	105 000 000	184 784 717
Revesert nedskrivning	8	-3 429 171		
Avskrivninger	5	33 189		52 150
Annen driftskostnad		5 338 204	8 000 000	5 209 500
Sum driftskostnad		74 033 439	123 000 000	199 215 195
Driftsresultat		3 361 709	3 000 000	7 952 918
Finansposter				
Renteinntekt		2 128 936	3 000 000	3 400 949
Utbytte	11	5 402 595		4 107 931
Rentekostnad		3 224 928		3 531 354
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost		-		1 041 000
Sum finansposter		4 306 603	3 000 000	2 936 526
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		-3 224 928		-3 531 354
		-3 224 928		-3 531 354
Overskudd		10 893 240	6 000 000	14 420 798
Engangsutbytte Sandnes Kommune		-19 000 000		-2 300 000
Overført til/fra annen egenkapital		-8 106 760		12 120 798

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Balanse 31.12.2021

EIENDELER	Noter	31.12.2021	31.12.2020
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	5	298 699	-
Aksjer	6	36 586 223	36 586 223
Ansvarlige lån	7	6 445 988	6 382 653
Sum anleggsmidler		43 330 910	42 968 876
OMLØPSMIDLER			
Tomter	8	386 920 165	391 355 558
Kundefordringer		2 156 984	2 230 397
Andre fordringer	9	69 300 519	112 667 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	223 182 830	221 079 677
Sum omløpsmidler		681 560 498	727 333 430
SUM EIENDELER		724 891 408	770 302 306

EGENKAPITAL OG GJELD	Noter	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	15	364 816 628	372 923 387
Sum egenkapital		465 139 192	473 245 951

LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler	14	(528 096)	685 120
Avsetninger		-	-
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		-	-
Lån Sandnes havn KF	13	43 849 309	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	13	86 670 000	91 003 000
Sum langsiktig gjeld		129 991 213	135 537 429

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 439 267	2 986 544
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 603 962	2 602 741
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		26 490 804	53 410 947
Forskudd solgte tomter		11 667 362	12 958 192
Annen kortsiktig gjeld	12	87 559 608	89 560 502
Sum kortsiktig gjeld		129 761 003	161 518 926

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **724 891 408** **770 302 306**

Sandnes, 18 februar, 2022


Inge Roar Larsen
Styreleder


Sofie Margrethe
Selvikvåg
Nestleder


Leiv Rune Mjølhus


Øyvind Ødegaard


Bjørn Magne
Stangeland


Åsta Vaaland Veen
Marion Svihus


Magnar Eidsvåg


Laila Haugland
Daglig leder

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Noter til årsregnskapet 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter/kostnader

Inntekstføring 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 til stede.

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 2021	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	52 120 182	23 155 200	1 282	75 276 664
Kostnader	46 186 026	16 821 519	1 282	63 008 826
Bruttofortjeneste	5 934 156	6 333 681	0	12 267 838

Note 3 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2021	2020
Lønn	7 058 444	7 500 467
Arbeidsgiveravgift	1 275 575	1 110 184
Pensjonskostnader	558 614	642 758
Andre ytelser	4 917	3 087
Honorarer	245 910	248 640
Refusjoner	-61 069	-336 307
Sum lønnskostnader	9 082 391	9 168 828

Ansatte	6,8
---------	-----

Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 281 423	95 910
Andre godtgjørelser Inkl.styregodt. SIAS	37 649	
Pensjonsutgifter	116 686	

Note 4 Revisjonskostnader

Årets godtgjørelse til revisor var kr 98 010. Av dette var kr 95 980 kostnader til revisjon og kr 2 030 til rådgivning.

Note 5 Varige driftsmidler

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost	331 888	331 888
Akkumulerte avskrivninger	33 189	33 189
Balanseført verdi per 31.12.21	298 699	298 699
Årets avskrivninger (restbeløp) i %	33 189	33 189

Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Sørbo Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Kleivane utviklingsselskap AS	2011	Sandnes	93,5%	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	65,05%	
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 2020 100%	Bokført verdi (kostpris)
Sørbo Hove AS	2 000 000	2 000	12 075 188	1 520 225
Kleivane Utviklingsselskap AS	5 000 000	5 000	29 140 471	26 400 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	118 226	2 943 212	2 900 005
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	15 053 289	607 880
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	7 827 496	1 500 000
Vagle Næringspark AS	155 650	15 565	59 579 129	1 318 113
Hammaren Utvikling AS *	3 000 000	3 000	10 930 119	2 340 000
Sum			137 548 904	36 586 223

- Hammaren Utvikling as har restverdier i underliggende tomter. Det er ikke grunnlag for å nedskrive aksjene.

Note 7 Ansvarlig lån

År	2021	2020
Austrått Utvikling AS	3 366 720	3 366 720
Hammaren Utvikling AS	3 079 268	3 015 933
Sum	6 445 988	6 382 653

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

Note 8 Tomter

År	2021	2020
Boligtomter	246 734 836	242 837 041
Næringstomter	61 039 276	74 939 179
Tomter til offentlige formål	82 587 776	79 579 338
Avsetning mulige tap	-3 441 723	-6 000 000
SUM	386 920 165	391 355 558

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det er i tillegg foretatt en generell tapsavsetning tomter på kr 1 441 723,- samt en avsetning på kr 2 000 000,- relatert til et mulig tap på krav. Reversering avsetning mulig tap, skyldes grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede og effekten fremkommer som kostnadsreduksjon. Hovedsakelig utløpte opsjonsavtaler og eldre balanseposter.

Note 9 Andre fordringer

Andre fordringer	01.01.2021	Innbetalt/reversert	Periodisert	31.12.2021
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	20 199 992	-18 432 000		1 767 992
Kleivane B3 (10803)	28 728 167	-19 746 853		8 981 314
Austrått - Øygard (10841)	8 100 000	-8 100 000		-
Bogafjell Vest (10975)	16 450 000	-16 053 736	9 600 000	9 996 264
Åsveien (11205)	5 795 860	-5 795 860		-
Hommersand gard (11636)	6 000 000	-6 000 000		-
Havneparken A7 (20304)	18 100 000			18 100 000
Stangelandshøyden (20411)	-		18 348 200	18 348 200
Skårlia (30806)	9 280 000			9 280 000
Hesthammer, tomt 1 (21630)			2 820 000	2 820 000
Diverse kortsiktig fordringer				6 749
Sum andre fordringer	112 654 019	-74 128 449	30 768 200	69 300 519

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

Note 10 Bundne bankinnskudd

Innestående på bank er kr 223 182 830. Av dette er kr 737 654 bundne skattetrekkmidler.

Note 11 Utbytte

År	2021
Sørbø Hove AS	5 400 000
Sandnes Næringsareal AS	2 595
Sum utbytte	5 402 595

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	01.01.2021	31.12.2021
Sørbø Hove (30720)	9 000 000	9 000 000
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	58 030 000	58 030 000
Avsetning andel DB Havnen KF	16 829 611	16 829 611
Diverse kortsiktig gjeld	2 370 891	1 499 997
Betingede forpliktelser	3 000 000	2 200 000
Mellomregning Sandnes havn KF	330 000	0
Sum kortsiktig gjeld	89 560 502	87 559 608

Note 13 Mellomværende Sandnes kommune og kommunale foretak

Kortsiktig gjeld

År	2021	2020
Gjeld Sandnes kommune	26 490 804	53 410 947
Lån Sandnes Havn KF		330 000

Langsiktig gjeld

År	2021	2020
Ansvarlig lån Sandnes kommune	86 670 000	91 003 000
Lån Sandnes Havn KF	43 849 309	43 849 309

Ansvarlig lån Sandnes kommune

År	2021	2020
Ansvarlig lån 01.01.	91 003 000	95 336 000
Avdrag	(4 333 000)	(4 333 000)
Ansvarlig lån 31.12.	86 670 000	91 003 000

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

Lån Sandnes Havn KF

År	2021	2020
Ansvarlig lån 01.01.	43 849 309	78 157 541
Avdrag	0	(34 308 232)
Ansvarlig lån 31.12.	43 849 309	43 849 309

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.

Note 14 Pensjonsforpliktelse

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller 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	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 158 203	1 066 756
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	532 636	557 977
Brutto pensjonskostnad	1 690 839	1 624 733
Avkastning på pensjonsmidler	-952 122	- 884 834
Adm. kostnader	63 916	65 251
Arbeidsgiveravgift	113 171	106 170
Resultatføring av actuarielt tap		0

Resultatføring av planendring		0
Effekt av estimatendringer		0
Netto pensjonskostnader	915 804	911 320

År	2021	2020
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	31 847 814	24 565 907
Pensjonsmidler til markedsverdi	30 688 971	24 434 361
Arbeidsgiveravgift	163 397	18 548
Ikke resultatført actuarielt tap inkl arb. giv	- 1 850 336	535 026
Netto pensjonsmidler	-528 096	685 120

År	2021	2020
Diskonteringsrente	1,70	2,30
Forventet lønnsvekst	2,25	2,25
Grunnbeløpets regulering	2,00	2,00
Pensjonsregulering	1,24	1,24
Forventet avkastning på fondsmidler	3,30	3,80

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

Note 15 Egenkapital

År	2021	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	372 923 387	360 802 589	369 929 073
Overskudd	10 893 241	14 420 798	8 573 516
Bruk av disposisjonsfond	-19 000 000	-2 300 000	-17 700 000
Opptjent egenkapital 31.12	364 816 628	372 923 387	360 802 589

Note 16 Kontantstrømpoppstilling

	2021	2020
Ordinært resultat	10 893 241	14 420 798
Ordinære avskrivninger	33 189	52 150
Nedskrivning		-
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	4 435 394	97 346 164
Reduksjon (økning) i kundefordringer	73 412	2 433 386
Reduksjon (økning) i andre fordringer	43 367 280	33 199 484
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	-1 547 277	(27 271 733)
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld	-30 210 646	(18 034 941)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 044 592	102 145 308
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-331 888	
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	-63 335	2 110 779
Økning aksjer	0	1 905 000
Planendring pensjon tillagt egenkapital	0	-
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	-4 333 000	(38 914 257)
Reduksjon pensjonsmidler	-1 213 216	(334 075)
Utbytte, overføring til kommunen	-19 000 000	(2 300 000)
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	-24 941 439	(37 532 553)
Netto endring av kontanter	2 103 153	64 612 755
Kontanter ved periodens begynnelse	221 079 677	156 466 922
Kontanter ved periodens slutt	223 182 830	221 079 677