

Styremøte 02.04.2020

Sandnes tomteselskap KF

16/20 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling og saksliste.

17/20 Godkjenning av protokoll fra styremøte 05.02.2020.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner protokoll fra styremøte 05.02.2020.

18/20 Regnskap og årsberetning 2019.

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP
31.12.2019

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.12.2019	2019	31.12.2018
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	2	88 233 245	135 600 000	78 763 213
Annen driftsinntekt		1 866 832	3 000 000	4 465 279
Sum driftsinntekt		90 100 077	138 600 000	83 228 492
Driftskostnad				
Lønnskostnad	3	10 142 589	11 000 000	10 383 244
Kostnader solgte tomter	2	73 572 626	109 000 000	63 359 867
Avskrivninger	5	82 000		99 000
Annen driftskostnad	4	6 824 319	10 000 000	7 366 167
Sum driftskostnad		90 621 534	130 000 000	81 208 278
Driftsresultat		(521 456)	8 600 000	2 020 214
Finansposter				
Renteinntekt		3 739 509	3 000 000	4 877 643
Utbytte	11	6 690 000		-
Rentekostnad		4 723 332		4 388 662
Gevinst v/salg aksjer	6			4 662 984
Annen finanskost		1 334 538		
Sum finansposter		4 371 640	3 000 000	5 151 965
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		(4 723 332)		(4 388 662)
		(4 723 332)		(4 548 193)
Overskudd		8 573 516	11 600 000	11 560 841
Overføring Sandnes Kommune	15	(17 700 000)		(15 000 000)
Overført til/fra annen egenkapital	15	9 126 484		3 439 159

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.12.2019**

EIENDELER	Noter	31.12.2019	31.12.2018
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	5	52 150	134 150
Aksjer	6	38 491 223	25 591 223
Ansvarlige lån	7	8 493 432	9 143 257
Sum anleggsmidler		47 036 805	34 868 630
OMLØPSMIDLER			
Tomter	8	488 701 722	457 386 953
Kundefordringer		4 663 783	5 926 902
Andre fordringer	9	145 867 283	137 806 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	156 466 922	213 094 729
Sum omløpsmidler		795 699 710	814 214 623
SUM EIENDELER		842 736 515	849 083 253

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital	15	100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	15	360 802 589	369 929 073
Sum egenkapital		461 125 153	470 251 637

LANGSIKTIG GJELD

Pensjonsmidler	14	1 019 195	1 473 293
Avsetninger		-	10 000 000
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)	13	273 025	273 025
Lån Sandnes havn KF	13	78 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	13	95 336 000	99 669 000
Sum langsiktig gjeld		174 785 761	204 572 859

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		30 258 278	2 239 143
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepeng)	10	3 098 211	2 940 350
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	13	26 567 939	24 826 091
Forskudd solgte tomter		50 420 282	32 920 282
Annen kortsiktig gjeld	12	96 480 891	111 332 891
Sum kortsiktig gjeld		206 825 601	174 258 757

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**842 736 515****849 083 253****Sandnes, 02 april 2020**

Inge Roar Larsen <i>Styreleder</i>	Sofie Margrethe Selvikvåg <i>Nestleder</i>	Leif Rune Mjølshes	Øyvind Ødegaard
---------------------------------------	--	--------------------	-----------------

Bjørn Magne Stangeland	Åsta Vaaland Veen	Marion Svihus	Magnar Eidsvåg
---------------------------	-------------------	---------------	----------------

Laila Haugland
Daglig leder

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Noter til årsregnskapet 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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 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 2019	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	68 825 384	14 650 818	4 757 043	88 233 245
Kostnader	56 414 673	13 208 930	3 949 023	73 572 626
Bruttofortjeneste	12 410 711	1 441 888	808 020	14 660 619

Note 3 Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2019	2018
Lønn	8 200 563	7 706 625
Arbeidsgiveravgift	1 324 174	1 165 202
Pensjonskostnader	912 805	1 223 905
Andre ytelser	48 000	63 000

Honorarer	239 060	239 420
Refusjoner	-582 013	- 14 908
Sum lønnskostnader	10 142 589	10 383 244

Ansatte	9
---------	---

Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 332 744	239 060
Andre godtgjørelser	65 406	
Pensjonsutgifter	116 514	

Note 4 Revisjonskostnader

Årets godtgjørelse til revisor var kr 127 322. Av dette var kr 114 822 kostnader til revisjon og kr 12 500 til rådgivning.

Note 5 Varige driftsmidler

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	730 131	261 375	991 506
Akkumulerte avskrivninger	677 981	261 375	939 356
Balanseført verdi per 31.12.19	52 150	0	52 150
Årets avskrivninger	73 000	9 000	82 000
i %	10	Rest	

Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel	
Sørbo Hove AS	2007	Sandnes	36%	
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	70%	
Kleivane utviklingselskap AS	2011	Sandnes	93,5%	
Sandnes Næringsareal AS	2011	Sandnes	60%	
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 100%	Bokført verdi (kostpris)
Sørbo Hove AS	2 000 000	2 000	11 940 808	1 520 225
Brattebø Gård AS	100 000	100	937 691	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	5 000 000	5 000	28 176 678	26 400 000
Sandnes Næringsareal AS	1 000 000	1 000	1 269 551	1 800 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS *	1 182 260	118 226	4 865 000	2 900 005
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	15 121 651	607 880

Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	8 234 035	1 500 000
Vagle Næringspark AS	155 650	15 565	59 923 846	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	10 617 598	2 340 000
Sum			141 086 858	38 491 223
<i>*Tall fra T2 2019</i>				

Note 7 Ansvarlig lån

År	2019	2018
Bærheim Utvikling AS	2 172 810	2 907 348
Austrått Utvikling AS	3 366 720	3 366 720
Hammaren Utvikling AS	2 953 902	2 869 189
Sum	8 493 432	9 143 257

Lån Bærheim Utvikling skal renteberegnes med NIBOR 3 måneder +2%. 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	2019	2018
Boligtomter	294 258 102	289 296 282
Næringstomter	126 736 306	107 168 986
Tomter til offentlige formål	73 706 963	66 921 685
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-6 000 000
SUM	488 701 371	457 386 953

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 2 000 000 relatert til et mulig tap på krav.

Note 9 Andre fordringer

Andre fordringer	01.01.2019	Innbetalt	Periodisert	31.12.2019
Sørbø Hove (10720)			3 871 222	3 871 222
Bogafjell Vest (10975)	16 450 000			16 450 000
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	43 200 000	(9 024 000)		34 176 000
Kleivane B3 (10803)			54 806 110	54 806 110
Kleivane (10805)	77 343			77 343
Kleivane B7 (10807)	6 379 729			6 379 729
Delplan 4 felt Au01 (10976)	13 090 000	(13 090 000)		-
Hammaren Utvikling AS (11405)	28 068 750	(28 068 750)		-
Hammaren Utvikling AS (11616)	(126 406)			(126 406)
Hesthammer (21630)			1 600 000	1 600 000
Havneparken A6 (20303)	907 100			907 100
Havneparken A7 (20304)	18 100 000			18 100 000
Skårlia (30806)	9 280 000			9 280 000
Sviland (11300/11301)	2 380 000	(2 380 000)		-
Sum andre fordringer	137 806 516	(52 562 750)	60 277 332	145 521 098

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 156 466 922. Av dette er kr 784 585 bundne skattetrekksmidler.

Note 11 Utbytte

År	2019
Sørbø Hove	3 600 000
Brattebø Gård	1 050 000
Sandnes Næringsareal AS	2 040 000
Sum utbytte	6 690 000

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	01.01.2019		31.12.2019
Sørbo Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Austrått utvikling	2 890 000	(2 890 000)	-
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	79 030 000	(11 800 000)	67 230 000
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		3 000 000
Mellomregning Sandnes havn KF	492 000	(162 000)	330 000
Sum kortsiktig gjeld	111 332 891	(14 852 000)	96 480 891

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

År	2019	2018
Gjeld Sandnes kommune	26 567 939	24 826 091
Lån Sandnes Havn KF	330 000	492 000

Langsiktig gjeld

År	2019	2018
Ansvarlig lån Sandnes kommune	95 336 000	99 669 000
Lån Sandnes Havn KF	78 157 541	93 157 541

Ansvarlig lån Sandnes kommune

År	2019	2018
Ansvarlig lån 01.01.	99 669 000	104 002 000
Avdrag	(4 333 000)	(4 333 000)
Ansvarlig lån 31.12.	95 333 000	99 669 000

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

Lån Sandnes Havn KF

År	2019	2018
Ansvarlig lån 01.01.	93 157 541	93 157 541
Avdrag	(15 000 000)	-
Ansvarlig lån 31.12.	78 157 541	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 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	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 152 337	1 233 121
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	683 104	489 152
Brutto pensjonskostnad	1 835 441	1 722 273
Avkastning på pensjonsmidler	-924 948	- 673 156
Adm. kostnader	106 828	98 662
Arbeidsgiveravgift	143 442	161 837
Resultatføring av aktuarielt tap	90 187	84 386
Resultatføring av planendring	0	0
Effekt av estimatendringer	0	0
Netto pensjonskostnader	1 250 950	1 394 002

År	2019	2018
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	26 717 792	20 666 302
Pensjonsmidler til markedsverdi	22 890 603	17 013 365
Arbeidsgiveravgift	539 634	515 064
Ikke resultatført aktuarielt tap inkl arb. giv	-3 347 628	-2 694 708
Netto pensjonsmidler	1 019 195	1 473 293

År	2019	2018
Diskonteringsrente	2,60	2,40
Forventet lønnsvekst	2,75	2,50
Grunnbeløpets regulering	2,5	2,25
Pensjonsregulering	1,73	1,48
Forventet avkastning på fondsmidler	4,3	4,10

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

Note 15 Egenkapital

År	2019	2018
Opptjent egenkapital 01.01	369 929 073	373 368 232
Overskudd	8 573 516	11 560 841
Bruk av disposisjonsfond	-17 700 000	-15 000 000
Opptjent egenkapital 31.12	360 802 589	369 929 073

Note 16 Kontantstrømoppstilling

	2019	2018
Ordinært resultat	8 573 516	11 560 841
Ordinære avskrivninger	82 000	99 000
Nedskrivning	-	-
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	(31 314 418)	(123 615 759)
Reduksjon (økning) i kundefordringer	1 263 119	(2 892 116)
Reduksjon (økning) i andre fordringer	(11 956 941)	70 291 382
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	28 019 135	601 772
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld	8 443 055	(5 748 170)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 109 466	(49 703 050)
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	649 825	4 510 921
Økning aksjer	(12 900 000)	8 122 640
Planendring pensjon tillagt egenkapital	-	-
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	(29 333 000)	(4 059 976)
Reduksjon pensjonsmidler	(454 098)	994 025
Utbytte, overføring til kommunen	(17 700 000)	(15 000 000)
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	(59 737 273)	(5 432 390)
Netto endring av kontanter	(56 627 807)	(55 135 440)
Kontanter ved periodens begynnelse	213 094 729	268 230 169
Kontanter ved periodens slutt	156 466 922	213 094 729

Note 17 Hendelse etter balansedag

Norge har, sammen med resten av verden, den siste tiden opplevd spredning av viruset Covid-19. For Norge sin del tyder det på at en er helt i starten av utbruddet da det foreløpig er få alvorlige tilfeller. Erfaring fra andre land tyder på at antallet smittetilfeller vil øke i styrke.

Vi ser allerede at dette har skapt usikkerhet og frykt i markedene. Vår region er spesielt utsatt da nedgang i oljeinvesteringer gjør oss mer sårbare. Arbeidsledigheten har mer enn doblet seg siden koronaviruset brøt ut, bare i løpet av en helg ble det registrert 40.000 nye søknader om dagpenger i Norge. Den største delen av tomteselskapets virksomhet er knyttet til utvikling av tomter til førstegangsetablerere, det er den samme gruppen som er mest sårbar og utsatt for permitteringer. Vi må regne med at dette påvirker etterspørselen etter tomter. Den pågående pandemien kommer på toppen av et allerede presset boligmarked i vår region.

Resultat 2019 er kr 8,6 mill. Årsbudsjett er kr 11,6 mill

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

Sum salgsinntekter 2019 er kr 88,2 mill. Største bidrag på bolig kommer fra salg av boligtomter på Sørbø Hove, Hommersåk og Kleivane. Årsaken til lavere salg enn budsjett skyldes hovedsakelig at prosjekter har blitt flyttet til 2020 på grunn av forsinket fremdrift i planbehandling eller endring i markedssituasjonen. Dette gjelder salg knyttet til Høle, Austrått, Bogafjell og Åsveien. For næring er det salg på Hesthammer som er bidragsyter i 2019. Det er tatt bidrag på offentlige tomter med kr 0,8 mill og det stammer fra Skaarlia og skyldes tilbakebetaling av anleggsbidrag fra Lyse.

Annen driftsinntekt består av viderefakturering av daglig leder lønn til samarbeidene selskaper. I tillegg til viderefakturering av lønn til daglig leder så bokføres leieinntekter på denne posten samt timer utført for rådmannsoppdrag.

Lønn er kr 10,1 mill og under budsjett 2019. Lønnsoppgjøret i 2019 ble noe høyere enn forutsatt i budsjett. Refusjon av sykepenger reduserte lønnskostnaden noe på grunn av en langtidssykmelding.

Annen driftskostnad er kr 6,8 mill og er lavere enn årsbudsjett. Sponsormidler til BLINK og EM i friidrett lag inngår her. Se egen oppstilling for administrasjonskostnader.

Netto Finans er kr 9,1 mill og bedre enn budsjett. Økningen skyldes utbytte fra Sørbø Hove as, Brattebø Gård as og Sandnes Næringsareal as.

Tidligere avsetninger knyttet til fremtidig nedskrivning av tomtebalansen kr 6 mill videreføres. Betingelser knyttet til prisfallrisiko på resalg av næringstomter på kr 3 mill opprettholdes.

	2019 Regnsk. (mill)	2019 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	88,2	135,6	-47,4
Annen inntekt	1,9	3,0	-1,1
Lønn	10,1	11,0	0,9
Kost solgte tomter	73,0	109,0	36,0
Annen driftskostnad	6,8	10,0	3,2
Renteinntekt	3,7	3,0	0,7
Utbytte	6,7	0,0	6,7
Annen finanskost	1,3	0,0	-1,3
Overskudd	8,6	11,6	-3,0

Største endring i balanse T2 2019

Anleggsmidler:

Det er kjøpt aksjer for kr 13,5 mill i Kleivane Utviklingselskap as. Tomteselskapet har overtatt hele Opplysningsvesenets Fond sin aksjeandel og eier nå 93,5% av selskapet. Aksjeposten til Optimera er uendret.

Omløpsmidler:

Kontantbeholdning er redusert med kr 56 mill. Største utbetalinger er kjøp av aksjer i Kleivane utviklingselskap as for kr 13,5 mill, tomtekjøp fra datterselskap/tilknytt selskap kr 7 mill, avdrag og renter til Sandnes Havn kr 15 mill, opsjoner kr 9 mill, tilbakebetaling av kortsiktig likviditetslån fra Sandnes kommune samt refusjonsbidrag til SIAS på kr 6 mill. Tomtebeholdningen er økt som følge av anlegg under utførelse og tomtekjøp. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 488,7 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs og produksjonskalkyler. Det er foretatt vurderinger av balanseverdier på tomter som har ligget urørt i balanse over 10 år. Det er ikke funnet grunnlag for nedskrivning på grunn av varig og vesentlig verdireduksjon.

Langsiktig gjeld:

Avdrag og renter på lån Sandnes Havn og avdrag på lån til Sandnes kommune. Forpliktelsen knyttet til skoletomt i Skaarlia som tidligere er avsatt for kr 10 mill er oppgjort.

Kortsiktig gjeld:

Største endring i kortsiktig gjeld skyldes leverandørgjeld og en stor regning til SIAS gjeldende refusjonsbidrag Havneparken. Det er også økte forskudd på innbetaling salg Gammelt Rådhus. Fra tidligere står også midler fra salg av den gamle brannstasjonen her, dette er midler som skal overføres bykassen.

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.

Netto kontantstrøm					
Virksomhetsområde	Inneværende	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
IB	213 094 729	156 466 922	170 508 922	218 093 922	247 547 922
Prosjekter/drift STS	-26 627 807	110 000 000	70 000 000	50 000 000	
Admin. Rådmann		-3 500 000	-2 000 000	-2 000 000	7 500 000
Ekstraord. Uttak	-15 000 000	-17 700 000	-2 300 000		
Overføring til SK, salg		-45 000 000			
Ansvarlig lån SK/SH	-15 000 000	-29 758 000	-18 115 000	-18 546 000	-33 250 000
Sum	<u>-56 627 807</u>	<u>14 042 000</u>	<u>47 585 000</u>	<u>29 454 000</u>	<u>-25 750 000</u>
UB	156 466 922	170 508 922	218 093 922	247 547 922	196 047 922

* Basert på økonomiplan 2019-2022

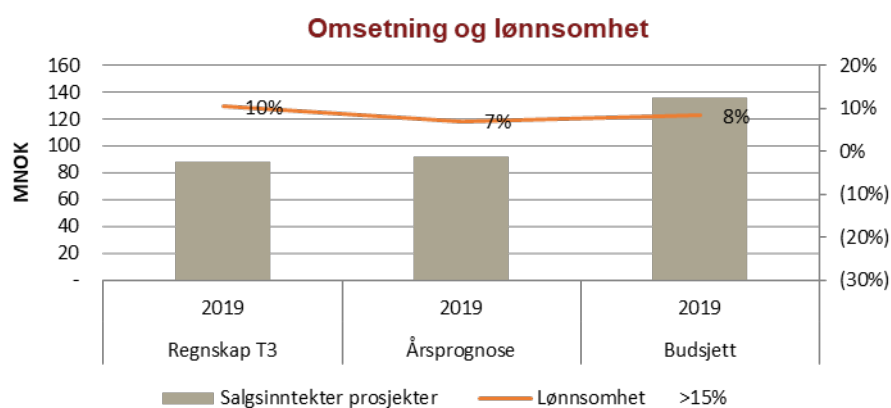
Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Kleivane B3		55 000 000			
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4		16 450 000			
Sørbø HUP1	6 900 000	6 900 000	20 000 000		
Rossåsen		20 093 883			
Sørbø Hove	3 871 222				
Skaarlia AU06				9 280 000	
Sum	<u>10 771 222</u>	<u>98 443 883</u>	<u>20 000 000</u>	<u>9 280 000</u>	<u>18 100 000</u>

De store linjene på kontantstrømmer siste år:

- Fordringer kr 137 mill (signerte kontrakter)
- Likviditet ut fra kassen september 2018 og frem til august 2019 totalt ca kr 133 mill
- Opsjoner/grunnkjøp kr 8 mill
- Avdrag lån Sandnes Kommune og Sandnes Havn kr 30 mill
- Byggeklare tomter kr 96,5 mill
- Konsernoverføring kr 12 mill

- Aksjer kr 13,5 mill
- Konsernmellomværende kr 40 mill
- Refusjonsbidrag SIAS kr 6 mill

Dette viser at kontantbeholdningen er vesentlig redusert pr desember 2019, midlene er brukt til å investere i fremtidige prosjekt og kontantstrømmer. I perioder hvor en kjøper seg opp og produserer for lager samt at man gir lange kredittider på salgskontrakter, så kan det oppstå slike fall i kontantbeholdningen.



Endelig regnskap STS KF	Regnskap T3	Årsprognose	Budsjett
	2019	2019	2019
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)			
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	88	92	136
Annen driftsinntekt	2	3	3
Kostnader prosjekter	-74	-79	-109
Lønnskostnad	-10	-11	-11
Annen driftskostnad *	-7	-8	-10
Utbytte	7	6	0
Netto finans	4	3	3
Resultat	9	7	12
Balanse			
Eiendeler	2019	2019	2019
Aksjer	39	39	26
Andre anleggsmidler	9	8	6
Tomter	489	485	539
Kundefordringer	5	3	3
Andre kortsiktige fordringer	146	106	136
Bankinnskudd, kontanter og lignende	157	140	238
Sum eiendeler	843	781	948
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	361	377	393
Sum EK	461	477	493
Ansvarlig lån	173	186	221
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	30	23	13
Skyldige offentlige avgifter	3	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	27	3	28
Forskudd	50	45	9
Annen kortsiktig gjeld	97	44	182
Sum gjeld	382	304	455
Sum egenkapital og gjeld	843	781	948

Nøkkeltall	Regnskap T3	Årsprognose	Budsjett
	2019	2019	2019
Lønnsomhet >15%	● 10 %	● 8 %	● 8 %
Likviditet og finansieringsevne >100	● 59	● 17	● -82
Soliditet >45% inkl Ans lån	● 66 %	● 73 %	● 62 %

	Budsjett 2019	Regnskap 2019 T3	Regnskap 2018	Prognose 2019
Administrasjon				
1010 Lønn administrasjon	8 057	7 618	7 707	8 107
1016 Fast bilgodtgjørelse	63	45	60	60
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	3	3	5
1082 Styrehonorar	370	239	239	370
1090 Pensjon	751	1 367	1 224	1 300
1099 Arbeidsgiveravgift	1 418	870	1 150	1 200
Sum lønn og sosiale utgifter	10 664	10 142	10 383	11 042
1100 Kontorrekvisita	26	36	8	26
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	69	132	93	95
1131 Telefonutgifter	86	86	66	86
1141 Annonse, reklame	5 615	4 470	4 778	4 615
1142 Trykking/kopiering	6	1	2	6
1143 Bevertning/representasjon	464	146	261	164
1150 Kurs/opplæring	52	35	21	52
1170 Skyss, reise og diett	66	11	12	46
1174 Drift av kjøretøy	106	57	127	86
1180 Strøm	84	44	50	84
1185 Forsikring	43	24	50	43
1190 Husleie	1 285	1 173	1 133	1 285
1198 Kontingenter	17	0	0	17
1199 Kommunale avgifter	12	13	12	12
1200 Inventar/utstyr	92	26	6	32
1202 Diverse	36	-118	-100	36
1221 Kjøp av datautstyr	26	37	10	35
1260 Renhold	127	97	113	127
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	725	281	330	375
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	931	146	267	431
1351 Revisjonshonorar	120	127	129	130
Sum andre administrative kostnader	9 987	6 825	7 366	7 782
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 000	1 866	5 620	3 500
Sum lønn og administrasjon	17 651	15 102	12 129	15 324

Forsalg til vedtak:

Styret anbefaler at kommunestyret godkjenner årsberetning og regnskap for 2019. Resultat ble kr 8 573 516,-.

Styret foreslår at overskuddet på kr 8 573 516,- pluss bruk av opptjent egenkapital på kr 9 126 484,- (totalt kr 17 700 000,-) overføres Sandnes kommune.

19/20 Konsernregnskap og nøkkeltall 2019.

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Konsernregnskap

RESULTATREGNSKAP

31.12.2019

	Konsern 2019	Morselskap 2019	Konsern 2018
Driftsinntekt			
Salgsinntekter	117 047 050	88 233 245	134 296 753
Annen driftsinntekt	4 886 332	1 866 832	7 533 779
Sum driftsinntekt	121 933 382	90 100 077	141 830 532
Driftskostnad			
Lønnskostnad	10 143 049	10 142 589	10 383 244
Kostnader solgte tomter	97 639 392	73 572 626	100 960 127
Tilbakeførte avsetning forpliktelser	-	-	-
Avskrivninger	82 000	82 000	-
Annen driftskostnad	12 017 831	6 824 319	13 771 953
Sum driftskostnad	119 882 272	90 621 534	125 115 324
Driftsresultat	2 051 110	(521 457)	16 715 208
Finansposter			
Renteinntekt	3 847 995	3 739 509	5 092 079
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	431 271	-	6 755 985
Annen finanskost	1 334 538	1 334 538	4 662 984
Utbytte	-	6 690 000	-
Rentekostnad	7 048 963	4 723 330	6 971 231
Sum finansposter	-1 435 159	4 371 641	9 539 817
Skattekostnad	1 048 578	-	4 541 333
Aktiverte renter	(4 723 332)	(4 723 332)	(4 388 662)
	-4 723 332	-4 723 332	-4 388 662
Overskudd	4 290 705	8 573 516	26 102 354
Herav minoritetsandel	-187 165	-	2 938 511
Herav Sandnes tomteselskap KF	4 477 870	-	23 163 843
Total	4 290 705	-	26 102 354

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Konsernbalanse 31.12.2019

EIENDELER	Konsern 31.12.2019	Morselskap 31.12.2019	Konsern 31.12.2018
ANLEGGSMIDLER			
Inventar	52 150	52 150	134 150
Investering i tilknyttede selskaper	16 283 460		19 452 189
Utsatt skattefordel	-		-
Aksjer	607 880	38 491 223	607 880
Forskudd opsjoner	-		-
Pensjonsmidler			
Ansvarlig Lån	4 993 432	8 493 432	1 143 258
Andre langsiktige fordringer	1 900 000		1 700 000
Sum anleggsmidler	23 836 922	47 036 805	23 037 477
OMLØPSMIDLER			
Tomter	488 701 371	488 701 722	457 386 953
Anlegg under utførelse	146 123 367		128 487 455
Kundefordringer	15 460 741	4 663 783	8 205 266
Andre fordringer	168 867 283	145 867 283	184 486 732
Krav refusjonsbidrag	5 872 698		-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	171 983 390	156 466 922	237 118 731
Sum omløpsmidler	997 008 850	795 699 710	1 015 685 137
SUM EIENDELER	1 020 845 772	842 736 515	1 038 722 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	100 322 564	100 322 564	100 322 564
Minoritetsinteresser	10 215 071		16 613 851
Fond for vurderingsforskjeller	13 445 122		20 053 471
Opptjent egenkapital	369 643 066	360 802 589	385 206 050
Sum egenkapital	493 625 823	461 125 153	522 195 936
LANGSIKTIG GJELD			
Forpliktelser	-	-	10 000 000
Utsatt skatt	2 344 873		4 642 648
Annen langsiktig gjeld	1 292 220	1 292 220	1 746 319
Gjeld til kredittinstitusjoner	55 896 066		7 347 032
Lån Sandnes havn KF	78 157 541	78 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	95 336 000	95 336 000	99 669 000
Sum langsiktig gjeld	233 026 700	174 785 761	216 562 540
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	45 615 728	30 258 278	9 994 962
Betalbar skatt	3 229 910		758 473
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger	3 098 211	3 098 211	4 440 350
Utbytte			
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	26 567 939	26 567 939	24 826 091
Forskudd solgte tomter	50 420 282	50 420 282	32 920 282
Annen kortsiktig gjeld	165 261 179	96 480 891	227 023 980
Sum kortsiktig gjeld	294 193 249	206 825 601	299 964 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 020 845 772	842 736 515	1 038 722 614

Kommentarer konsernregnskap Sandnes tomteselskap KF, 2019:

Det konsoliderte regnskapet er satt opp basert på foreløpige regnskap som foreligger i selskapene for 2019, og inkluderer tidligere utviklede budsjettmodeller, likviditetsbudsjetter og 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).

Resultat andel for TS (tilknyttede selskaper) 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)")
- Justert aksjene i balansen (ligger igjen med aksjer til kostmetoden (Austrått utvikling) - vurderes fornuftig gitt størrelsen på investeringen)

Det presiseres at konsernregnskap ikke er gjennomgått av revisor.

På bakgrunn av de tilgjengelige regnskapene i as'ene og begrenset detaljeringsgrad så er ikke konsernregnskapet til Sandnes tomteselskap KF å anse som komplett utfyllende. Alle datterselskaper og tilknyttede selskaper har levert årsregnskap med unntak av SIAS. Tertial 2 2019 er lagt til grunn for rapport da selskapet fører etter refusjonsprinsipp og ikke skal genere overskudd og dermed har stabil egenkapital.

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 31/12-19

	Selskap	Netto			gjeld/+Kontanter	Ramme lån	Ferdiggrad	Prosjekt tidshorison	Areal i dekar	
		Eierskap	STS	Lønnsomhet						Soliditet
Datterselskap	Brattebø Gård AS	70,0 %	0 %	95 %	100 %	986 807	100 %	2009 - 2016	76,5	
	Kleivane Utviklingsselskap AS	93,5 %	0 %	21 %	-65 %	-32 333 288	-50 000 000	58 %	2013 - 2020	151
	Sandnes næringsareal AS	60,0 %	0 %	96 %	100 %	1 322 614		99 %	2012 - 2016	55
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,1 %	0 %	23 %	-30 %	-9 096 985	-30 000 000	12 %	2012 - 2027	103
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60,0 %	3 %	35 %	100 %	2 409 410		53 %		
	Hammaren Utvikling AS	93,5 %	0 %	33 %	-16 %	-3 668 156	-23 000 000	31 %		
Tilknyttet	Sørbø Hove AS	36,0 %	4 %	9 %	323 %	89 864 993	-27 800 000	72 %	2011 - 2020	242
	Austrått Utvikling AS	6,7 %	0 %	8 %	-79 %	-113 944 365	-144 000 000	9 %		
	Vagle Næringspark AS	20,0 %	0 %	94 %	-1 %	-437 611	-45 000 000	67 %	2013-2015	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 uten produksjon har grå.

	Lønnsomhet	Soliditet	Likviditet			
Grønn sone						
Vagle Næringspark AS	0 %	→	94 %	↑	-1 %	↓
Brattebø Gård AS	0 %	→	95 %	↑	100 %	→
Sørbø Hove AS	4 %	→	9 %	↓	323 %	→
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	0 %	→	23 %	→	-30 %	→
Sandnes næringsareal AS	0 %	→	96 %	→	100 %	→
Bogafjell Vest Utvikling AS	3 %	→	35 %	→	100 %	→
Gul sone						
Kleivane Utviklingsselskap	0 %	↓	21 %	→	-65 %	↓
Hammaren Utvikling AS	0 %	→	33 %	↓	-16 %	↓
Austrått Utvikling AS	0 %	→	8 %	→	-79 %	↓
Rød sone						
	0	0 %	→	0 %	↓	0 %

Kommentar:

Sandnes næringsareal as har utbetalt utbytte kr 3 400 000,- Selskapet vurderes avviklet 2020, ref sak 20/20.

Sørbø Hove as har positivt bidrag. Det er utbetalt utbytte kr 10 mill i 2019. Sørbø Hove as besitter en solid kontantbeholdning etter siste salg.

Brattebø Gård har utbetalt utbytte kr 1,5 mill totalt i 2019. Selskapet vurderes avviklet i løpet 2020 da Brettebø er ferdig utbygd og alle forpliktelser er oppfylt.

Vagle Næringspark as jobber med regulering av ytterligere 140 daa. Salg av Vagle Blå til aksjonærer (ikke tomteselskapet) ble vedtatt i styre i januar 2020. Det blir dermed ikke behov for å gå inn med mer kapital for å kunne finansiere grunnkjøp.

Kleivane Utvikling as produserer på delfelt B3/B4 og forventer ferdigstilling våren 2020. Det vurderes fortløpende om oppstart nye delfelt er forsvarlig grunnet dagens markedssituasjon.

Hammaren Utvikling as startet opp produksjon på Høle 1 i 2019, dette ferdigstilles våren 2020. Markedssituasjonen avgjør videre investeringer. I regnskapet er det bokført tapsavsetninger på kr 4,5 mill. knyttet til Høle 1.

Bogafjell Vest Utvikling as, det siste delfeltet G4 er klar for teknisk opparbeidelse, men styret har valgt å utsette opparbeidelsen på bakgrunn markedssituasjonen sett i lys av korona – pandemien.

Austrått Utvikling as har hatt fokus på produksjon og salg av det første delområdet. Utvikling av neste delfelt forventes til markedssituasjonen bedrer seg.

Bærheim Utvikling AS ble besluttet avviklet i 2019 og er slettet i Brønnøysundregisteret. Aksjekapitalen er tapt og resterende tap tas løpende og trekkes mot ansvarlig lån når det skal tilbakebetales ved opphør av selskap. Totalt tap kr 1 334 538,- for tomteselskapet. Tapet er hovedsakelig knyttet til kostnader til mulighetsstudie, arkitekter, advokathonorar og «sign on fee» til grunneiere.

SIAS har gjennom hele 2019 brukt ressurser på å gjenopprette setningsskadene som oppstod i forbindelse med peling og spunting av tomtene til Rådhuset og Ovalen. Ansvarsfordelingen er ikke avklart og i påvente av dette så har selskapet innarbeidet merkostnaden i kalkylen. Gjeldene refusjonsbeløp kr 2 400,- inkluderer merkostnaden i forbindelse med reparasjon etter setningsskader.

Det vil bli rapportert over/under dekning av refusjonsbidrag fra grunneier/aksjonær. SIAS bidrar dermed bare med balansetall i konsernbalansen.

Forslag til vedtak:

Styret tar konsernresultat og balanse 2019 til orientering.

20/20 Avvikling av Sandnes Næringsareal as.

Styret i Sandnes Næringsareal as behandlet i styremøte 26.03.2020 sak om avvikling av selskapet.

Sak 3/20 Avvikling av selskapet

Selskapet Sandnes Øst Utvikling AS (SØU) ble opprinnelig etablert av aksjonærene Sandnes tomteselskap KF, og K2 Stavanger AS med hhv. 60 og 40 % av aksjene. Hensikten var å gjennomføre planlagt utbygging av et større boligfelt på Sviland i Sandnes. SØU ferdigutviklet prosjektet (tekniske planer, mm.) og gjennomførte opparbeidelsen av vei, vann, avløp, og grøntanlegg og lekeplasser. Delfelter og tomter ble solgt til aksjonærer. SØU gjennomførte også en regulering av et tilstøtende område avsatt til næringsformål. Aksjonæren K2 Stavanger AS overtok etter en tid alle rettigheter og forpliktelser til dette området.

Boligfeltet på Sviland er ferdig utbygd med ca. 100 boenheter, og overlevert. Garantitid er utløpt og det er avsatt tilstrekkelige midler for å innfri restforpliktelse. Det er pt. Ingen åpenbare prosjekter for selskapet å engasjere seg i. Vi finner det derfor mest hensiktsmessig å anbefale at selskapet avvikles. Det tas sikte på å gjennomføre avviklingen i 2020.

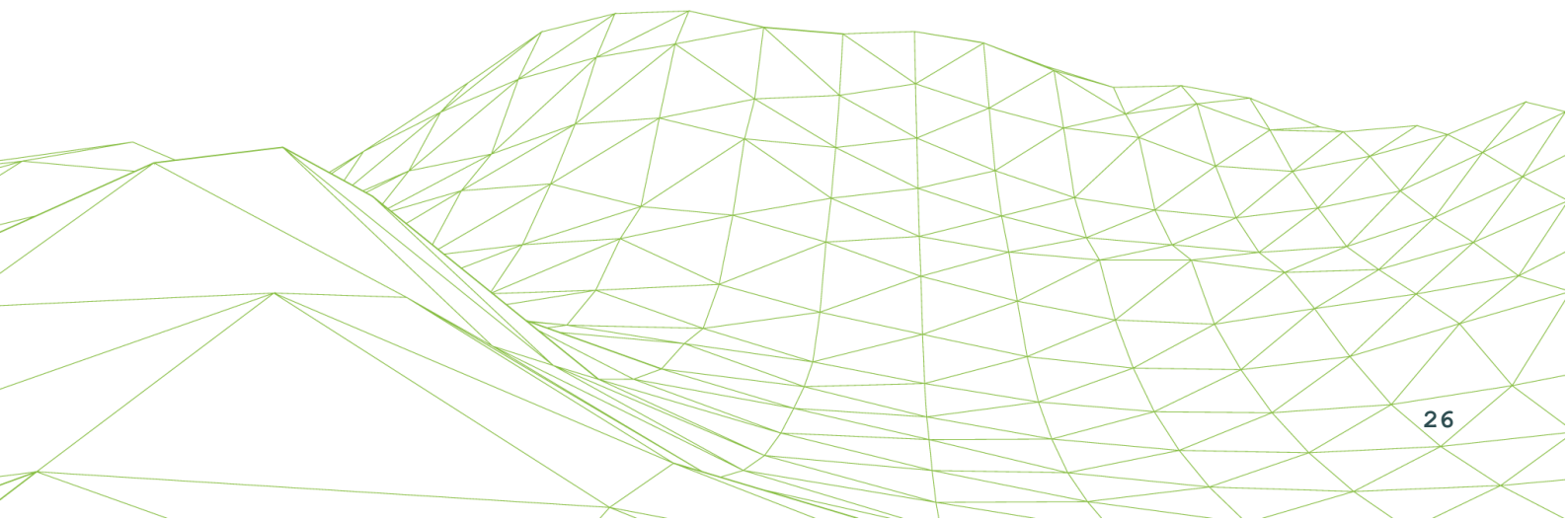
Vedtak

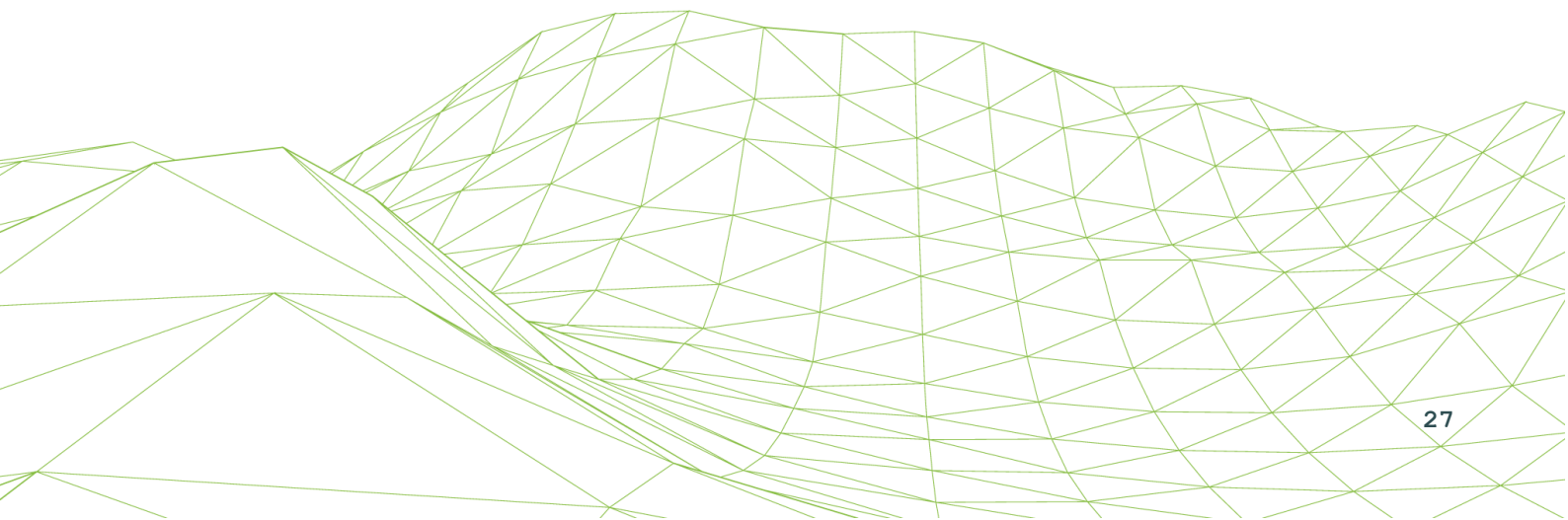
Styret tilrår generalforsamlingen å iverksette avvikling av selskapet.

Forslag til vedtak:

Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår kommunestyret å støtte beslutningen som er fattet i Sandnes næringsareal as om å iverksette avvikling av selskapet.

21/20 Dagens markedssituasjon sett i lys av Covid-19 /U.O. Offl. §23,1 og Fvl. §13,1





22/20 Eventuelt.

