

Styremøte 16.06.2023

Sandnes tomteselskap KF

14/23 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

14/23 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling, saksliste til styremøte 16.06.2023 samt signering protokoll fra styremøtene 11.05.2023

15/23 Regnskap pr. 31. mai 2023

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP

31.05.2023

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.05.2023	2023	31.12.2022
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	35 425 720	38 000 000	79 417 483
Annen driftsinntekt		1 655 552	2 000 000	2 526 716
Sum driftsinntekt		37 081 272	40 000 000	81 944 199
Driftskostnad				
Lønnskostnad		3 763 634	9 000 000	9 250 743
Kostnader solgte tomter	1	26 038 215	34 000 000	66 953 089
Reversert nedskrivning		3 114 483		-3 441 723
Avskrivninger	8	13 829		33 189
Annen driftskostnad		3 462 945	6 000 000	5 006 262
Sum driftskostnad		36 393 106	49 000 000	77 801 560
Driftsresultat		688 166	(9 000 000)	4 142 639
Finansposter				
Renteinntekt		2 551 898	3 000 000	6 586 369
Utbytte	11	-	8 000 000	1 440 000
Rentekostnad		2 286 137		5 264 754
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost		-		455 503
Sum finansposter		265 761	11 000 000	2 306 112
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		-2 286 137		-5 264 754
		-2 286 137		-5 264 754
Overskudd		3 240 064	2 000 000	11 713 505
Engangsutbytte Sandnes Kommune		0		0
Overført til/fra annen egenkapital		3 240 064		11 713 505

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Balanse 31.05.2023

EIENDELER	Noter	31.05.2023	31.12.2022
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	8	251 681	265 510
Aksjer	2	39 316 223	39 316 223
Ansvarlige lån	7	2 030 720	3 366 720
Sum anleggsmidler		41 598 624	42 948 453
OMLØPSMIDLER			
Tomter	1	349 684 632	362 343 911
Kundefordringer		1 701 064	3 337 218
Andre fordringer	3	28 269 832	35 053 258
Bankinnskudd, kontanter og lignende		276 135 743	268 470 227
Sum omløpsmidler		655 791 271	669 204 614
SUM EIENDELER		697 389 895	712 153 067
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		379 770 198	376 530 133
Sum egenkapital		480 092 762	476 852 697
LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler		(1 533 218)	(1 533 218)
Avsetninger		-	-
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		-	-
Lån Sandnes havn KF	6	25 524 039	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	7	80 531 583	82 337 000
Sum langsiktig gjeld		104 522 404	124 653 091
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		396 583	211 337
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 017 566	2 541 629
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		15 946 454	8 472 128
Forskudd solgte tomter	5	20 124 667	23 362 577
Annen kortsiktig gjeld	4	74 289 459	76 059 608
Sum kortsiktig gjeld		112 774 729	110 647 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		697 389 895	712 153 067

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Noter til regnskapet pr. 31.05.2023****Note 1**

Oversikt	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	19 811 982	15 560 413	53 325	35 425 720
Kostnader	16 603 651	9 434 563	-	26 038 215
Bruttofortjeneste	3 208 331	6 125 850	53 325	9 387 506

Tomter

År	31.05.2023	2022
Boligtomter	239 395 534	240 676 088
Næringstomter	51 161 606	59 805 496
Tomter til offentlige formål	62 241 975	61 862 327
Nedskrivning tomter	-3 114 483	
Avsetning mulige tap	-	-
SUM	349 684 632	362 343 911

Varebeholdning tomter er nedskrevet med kr 3 114 483.

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital 100%	Kostpris
Sørbø Hove AS	36,0	12 075 188	1 520 225
Kleivane utviklingsselskap AS	93,5	29 140 471	26 400 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,1	2 943 212	2 900 005
Austrått Utvikling AS	6,7	15 053 289	607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	7 827 496	1 500 000
Vagle Næringspark AS	20,0	59 579 129	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0	10 930 119	5 070 000
Sum aksjer		137 548 904	39 316 223

Note 3

Andre fordringer	01.01.2023	Innbetalt/reversert	Periodisert	31.05.2023
Småteiger (10099)	425 000	-425 000		-
Sørbøhagane HUP 1 (10724)	1 767 992		10 938 663	12 706 655
Kleivane B3 (10803)	8 940 000	-8 940 000		0
Bogafjell Vest (10975)	396 264	-396 264		-
Hommersand gard (11636)	3 570 000			3 570 000
Havneparken A7 (20304)	-			-
Stangelandshøyden (20411)	8 604 486	-5 943 441		2 661 045
Hesthammer, tomt 1 (21630)	2 062 500	-2 062 500		-
Skårli (30806)	9 280 000			9 280 000
Sum andre fordringer	35 046 242	-17 767 205	10 938 663	28 217 700

Note 4

Annen kortsiktig gjeld	01.01.2023		31.05.2023
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	55 530 000	(1 770 150)	53 759 850
Avsetning andel DB Havnen KF	16 829 611		16 829 611
Diverse kortsiktig gjeld	1 499 997		1 499 997
Betingede forpliktelser (avsetning)	2 200 000		2 200 000
Sum kortsiktig gjeld	76 059 608	(1 770 150)	74 289 458

Note 5

Forskuddsbetalinger	01.01.2023	Innbetalt	31.05.2023
Forskudd Hovebakken (20608)	3 237 910	-3 237 910	-
Forskudd Rådhusmarka (30613)	20 124 667		20 124 667
	23 362 577	(3 237 910)	20 124 667

Note 6**Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 25 524 039) 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 7**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

Ansvarlig lån (kr 80 531 583) fra Sandnes kommune skal nedbetales over 30 år. Lånet renteberegnes etter 3 måneder NIBOR + marginpåslag på 3%. Renter og avdrag beregnet pr. 31.05.2023.

Note 8**Varige driftsmidler**

	Inventar	Sum
Anskaffelseskost (2021)	331 888	331 888
Akk. Avskrivninger	80 207	80 207
Balanseført verdi 31.05.2023	251 681	251 681
Årets avskrivninger pr. 31.05.2023	13 829	
Årets avskrivninger i prosent	10 %	

Resultat pr 31.05.2023 er kr 3,2 mill. mot årsbudsjett kr 2 mill.

Omsetning:

De største boligprosjektene er HUP1 kr 10,9 mill, Daleveien kr 3,5 mill, og Annas Hage kr 2,8 mill. og kr 2,7 mill på Hommersåkvågen. På næring er salg på Foss Eikeland kr 9 mill, Hesthammer kr 3 mill. og Hovebakken kr 3,2 mill. Det er ikke omsatt offentlige tomter i perioden.

Det er foretatt kostnadsføringer på prosjekter som ikke skal videreføres inn i Sandnes kommune sitt regnskap med til sammen kr 3,1 mill. Antall prosjekt og sum kostnad er noe høyere enn ved ordinær årsavslutning. Prosjektene er valgt ut på følgende kriterier:

- Skal ikke videreføres som eget prosjekt i SK.
- Har ikke tilhørende inntekspotensial.
- Usikkerhet knyttet til realisering
- Gammel saldo som ikke lenger lar seg identifisere.

Tap på fordringer kr 0,7 mill er kostnadsført.

Det er inntektsført saldoer som tidligere er balanseført som forskudd, det gjelder Hovebakken og Hommersåkvågen. Totalt ca kr 6 mill

Lønnskostnader i perioden er kr 3,8 mill

Annen driftskostnad er kr 3,5 mill

Netto finans er kr 2,5 mill

Største endring i balanse pr 31.05.2023:

Anleggsmidler: Det er tilbakebetalt deler av ansvarlig lån fra Austrått Utvikling as kr 1,3 mill

Omløpsmidler: Kontantbeholdningen er økt med 8 mill. og kommer hovedsakelig fra innbetaling av fordringer samt nysalg i 2023. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 349 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs- og produksjonskalkyler.

Langsiktig gjeld: Delavdrag ref tomteoppgjør til Sandnes Havn ref oppgjørsavtale. Kr 18,3 mill

Kortsiktig gjeld: Største endring er økning gjeld mellomværende Sandnes kommune netto kr 7,5 mill. og er differansen mellom avdrag lån og oppgjør Gøysamyra.

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Konsernregnskap

RESULTATREGNSKAP

31.05.2023

	Konsern 2023	Morselskap 2023	Konsern 2022
Driftsinntekt			
Salgsinntekter	39 038 069	35 425 720	98 708 949
Annen driftsinntekt	4 423 052	1 655 552	5 318 716
Sum driftsinntekt	43 461 121	37 081 272	104 027 665
Driftskostnad			
Lønnskostnad	3 763 634	3 763 634	9 250 743
Kostnader solgte tomter	28 951 461	26 038 215	71 429 553
Tilbakeførte avsetning forpliktelser	3 114 483	3 114 483	-3 441 723
Avskrivninger	13 829	13 829	33 189
Annen driftskostnad	7 525 580	3 462 945	9 957 655
Sum driftskostnad	43 368 987	36 393 106	87 229 417
Driftsresultat	92 134	688 166	16 798 248
Finansposter			
Renteinntekt	2 796 233	2 551 898	6 943 326
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	19 799		138 202
Annen finanskost	-		455 503
Utbytte	-		-
Rentekostnad	2 801 698	2 286 137	5 405 474
Sum finansposter	14 334	265 761	1 220 551
Skattekostnad	-185 452		2 870 119
Aktiverte renter	(2 286 137)	(2 286 137)	(5 264 754)
	-2 286 137	-2 286 137	-5 264 754
Overskudd	2 578 057	3 240 064	20 413 434
Herav minoritetsandel	-205 329		3 696 588
Herav Sandnes tomteselskap KF	2 783 387		16 716 845
Total	2 578 058		20 413 433

SANDNES TOMTESELSKAP KF
Konsernbalanse 31.05.2023

EIENDELER	Konsern 31.05.2023	Morselskap 31.05.2023	Konsern 31.12.2022
ANLEGGSMIDLER			
Inventar	251 681	251 681	265 510
Investering i tilknyttede selskaper	15 020 120		14 886 279
Utsatt skattefordel	4 051 351		4 005 596
Aksjer	3 337 880	39 316 223	3 337 880
Forskudd opsjoner	-		-
Pensjonsmidler			
Ansvarlig Lån	2 030 720	2 030 720	3 366 720
Andre langsiktige fordringer	1 463 223		1 000 000
Sum anleggsmidler	26 154 975	41 598 624	26 861 985
OMLØPSMIDLER			
Tomter	349 684 632	349 684 632	362 343 911
Anlegg under utførelse	121 565 892		125 702 391
Kundefordringer	1 701 064	1 701 064	3 337 218
Andre fordringer	51 690 947	28 269 832	58 053 258
Krav refusjonsbidrag	-		-
Bankinnskudd, kontanter og lignende	304 317 635	276 135 743	295 439 885
Sum omløpsmidler	828 960 170	655 791 271	844 876 663
SUM EIENDELER	855 115 145	697 389 895	871 738 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	100 322 564	100 322 564	100 322 564
Minoritetsinteresser	8 989 455		8 962 428
Fond for vurderingsforskjeller	12 181 782		12 047 941
Opptjent egenkapital	392 416 478	379 770 198	389 879 901
Sum egenkapital	513 910 279	480 092 762	511 212 834
LANGSIKTIG GJELD			
Forpliktelser	3 533 389		6 127 119
Utsatt skatt	5 694 503		5 839 546
Annen langsiktig gjeld	(1 533 218)	(1 533 218)	(1 533 218)
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 169 770		44 380 985
Lån Sandnes havn KF	25 524 039	25 524 039	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	80 531 583	80 531 583	82 337 000
Sum langsiktig gjeld	161 920 066	104 522 404	181 000 741
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	794 413	396 583	3 916 889
Betalbar skatt	-		-
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger	2 010 543	2 017 566	2 546 905
Utbytte			
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	15 946 454	15 946 454	8 472 128
Forskudd solgte tomter	20 124 667	20 124 667	23 362 577
Annen kortsiktig gjeld	140 408 723	74 289 459	141 226 574
Sum kortsiktig gjeld	179 284 800	112 774 729	179 525 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	855 115 145	697 389 895	871 738 648

Kommentarer konsernregnskap Sandnes tomteselskap KF, 31.05.2022:

Det konsoliderte regnskapet er satt opp basert på regnskap som foreligger i selskapene pr 31.05.2023 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 31/05-23

Selskap	Netto				Netto gjeld/+Kontanter	Ramme lån	Ferdiggrad	Prosjekt tidshorisont	Areal i dekar
	Eierskap	STS	Lønnsomhet	Soliditet					
Kleivane Utviklingselskap AS	93,5 %	0 %	31 %	-84 %	-33 527 463	-40 000 000	80 %	2013 - 2024	151
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,1 %	0 %	83 %	100 %	10 992 508	-18 000 000	19 %	2012 - 2030	103
Bogafjell Vest Utvikling AS	60,0 %	10 %	49 %	100 %	15 977 150		85 %	2014 - 2025	
Hamnaren Utvikling AS	78,0 %	0 %	15 %	-60 %	-13 772 625	-23 000 000	31 %	2015 - 2030	
Sørbo Hove AS	36,0 %	14 %	21 %	100 %	51 435 221		85 %	2011 - 2024	242
Austrått Utvikling AS (FK)	6,7 %	0 %	7 %	-99 %	-142 429 583	-144 000 000	15 %	2014 - 2030	
Vagle Næringspark AS	20,0 %	0 %	23 %	-90 %	-156 853 458	-175 000 000	67 %	2013 - 2025	240

Måttall selskap i produksjon
Måttall 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
Grønn sone							
Vagle Næringspark AS	0 %	→	23 %	→	-90 %	↓	
Sørbo Hove AS	14 %	↑	21 %	↑	100 %	→	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	0 %	→	83 %	↑	100 %	→	
Bogafjell Vest Utvikling AS	10 %	↑	49 %	↓	100 %	→	
Gul sone							
Kleivane Utviklingselskap	0 %	→	31 %	→	-84 %	↓	
Austrått Utvikling AS (FK)	0 %	→	7 %	→	-99 %	→	
Rød sone							
Hamnaren Utvikling AS	0 %	→	15 %	→	-60 %	→	Lav EK, utsatt skatt

Kommentarer til utviklingsselskap:

Sørbø Hove AS har kr 0,4 mill i resultat pr mai 2023. Sørbø Hove AS besitter en solid kontantbeholdning.

Vagle Næringspark AS Dialog med Coop. Det er ikke avlagt perioderegnskap 2023

Kleivane Utvikling AS har negativt resultat kr 0,9 mill pr mai 2023. Plandokumenter er sendt inn til kommunen og dialogmøte med planavdelingen er gjennomført for siste delfelt (B1).

Bogafjell Vest Utvikling AS har positivt resultat pr mai 2023 kr 0,3 mill. Viderealg til utbygger er gjennomført med unntak av en tomt tilhørende tomteselskapet. Opparbeidelse er ferdig.

Austrått Utvikling AS, det er avlagt årsregnskap 2022 med null i resultat.

Sandnes Indre Havn infrastruktur AS (SIAS) har som følge av refusjonsbokføring kr 0 i resultat pr mai 2023.

Hammaren Utvikling AS har uvesentlig negativt bidrag pr mai 2023. Det jobbes med reguleringsplaner for Hommersandslia.

Forslag til vedtak:

Styret tar saken til orientering.

16/23 Eventuelt.