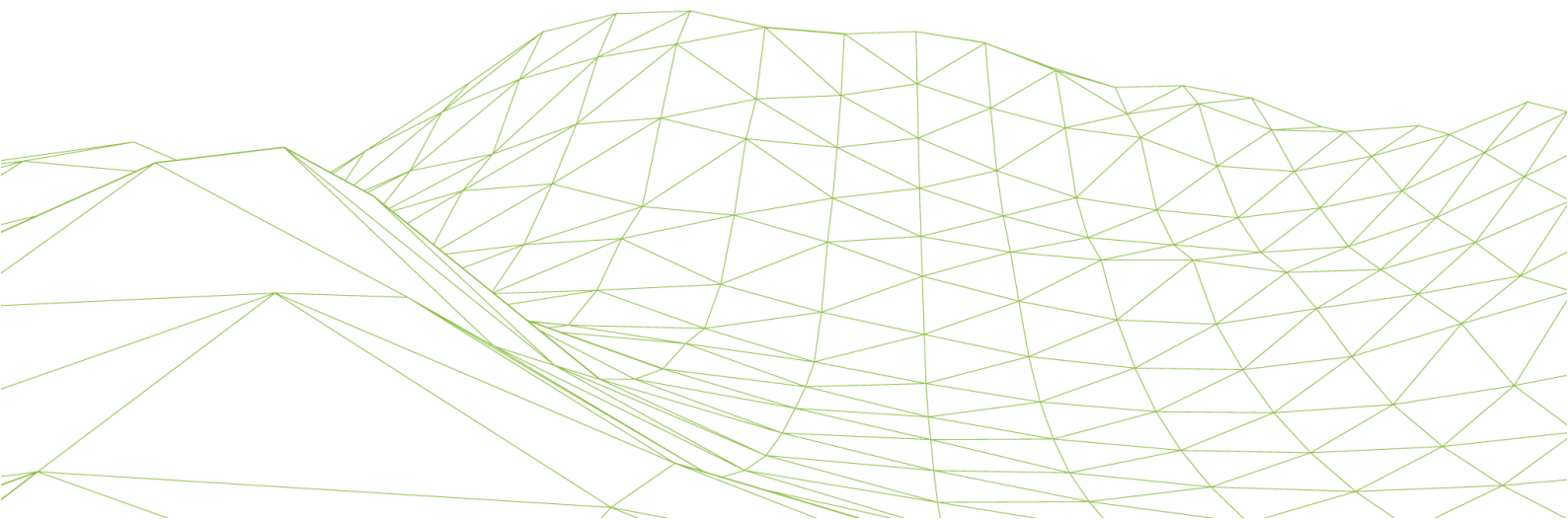




# Styremøte 22.03.2018

Sandnes tomteselskap KF



# 11/18 Regnskap og årsberetning 2017

Regnskap 31.12.2017

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

### RESULTATREGNSKAP

31.12.2017

	Noter	Regnskap 31.12.2017	Budsjett 2017	Regnskap 31.12.2016
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	3	253 504 791	301 000 000	69 116 325
Annen driftsinntekt		3 751 675	3 000 000	7 030 604
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>257 256 466</b>	<b>304 000 000</b>	<b>76 146 929</b>
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad	2	10 332 990	10 000 000	10 326 561
Kostnader solgte tomter		223 479 793	255 000 000	59 235 171
Avskrivninger	7	99 000		99 000
Nedskrivning	7	70 238		-
Annen driftskostnad		7 655 241	11 000 000	7 874 974
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>241 637 262</b>	<b>276 000 000</b>	<b>77 535 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 619 204</b>	<b>28 000 000</b>	<b>(1 388 777)</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		4 224 875	4 000 000	4 918 681
Utbytte		7 200 000		5 300 000
Rentekostnad		4 548 193	5 000 000	5 266 570
Nedskrivning aksjer	8	14 299 401		-
<b>Sum finansposter</b>		<b>(7 422 719)</b>	<b>(1 000 000)</b>	<b>4 952 111</b>
Utbytte/overføring Sandnes kommune	14	(12 000 000)		-
Bruk av disposisjonsfond	14	12 000 000		-
Aktivering av renter		(4 548 193)	(5 000 000)	(5 266 570)
		(4 548 193)	(5 000 000)	(5 266 570)
<b>Overskudd</b>		<b>12 744 678</b>	<b>32 000 000</b>	<b>8 829 904</b>

**SANDNES TOMTESELSKAP KF**  
**Balanse 31.12.2017**

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil	7	233 150	402 388
Aksjer	8	33 713 863	37 330 454
Ansvarlige lån	9	13 654 178	7 994 628
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 601 191</b>	<b>45 727 470</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter	4	333 771 194	459 117 455
Kundefordringer		3 034 786	3 582 738
Andre fordringer	11	208 097 420	77 856 124
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	268 230 169	321 252 610
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>813 133 569</b>	<b>861 808 927</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>860 734 760</b>	<b>907 536 397</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	14	373 368 232	372 623 554
<b>Sum egenkapital</b>		<b>473 690 796</b>	<b>472 946 118</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pensjonsmidler	13	479 268	(457 436)
Avsetninger	12	10 000 000	10 000 000
Annen langsiktig gjeld		-	20 540 000
Lån Sandnes havn KF	10	93 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	10	104 002 000	108 335 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>207 638 809</b>	<b>231 575 105</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 637 371	4 136 759
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 490 325	2 493 404
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		24 826 561	13 199 117
Forskudd solgte tomter		10 000 000	17 210 000
Annen kortsiktig gjeld		140 450 898	165 975 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 405 155</b>	<b>203 015 174</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **860 734 760** **907 536 397**

Sandnes, 22. mars 2018

Annelin Tangen  
styreleder

Tore Martinsen  
nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg

Jan Voll

Bjørn Magne Stangeland

Astrid Sjurseike

Leiv Rune Mjølvsnes

Torgeir Ravndal  
daglig leder

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

## Noter til årsregnskapet 2017

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

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

**Driftsinntekter/kostnader**

Inntektsføring 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 Lønnskostnader**

Spesifikasjon av lønnskostnader

År	2017	2016
Lønn	7 893 685	7 551 121
Arbeidsgiveravgift	1 151 134	1 250 158
Pensjonskostnader	1 241 369	1 181 202
Andre ytelser	63 000	63 000
Honorarer	283 900	281 080
Refusjoner	-300 098	
Sum lønnskostnader	<b>10 332 990</b>	<b>10 326 561</b>

Ansatte	8
---------	---

Ytelser til ledende personer

År	Daglig leder	Styret
Lønn	1 340 699	85 560
Andre godtgjørelser	65 437	
Pensjonsutgifter	123 792	

Årets godtgjørelse til revisor var kr. 84 337.

### Note 3 Salgsinntekter per virksomhetsområde

År	2017	2016
Næringstomter	79 197 280	370 250
Tomter til offentlige formål	30 184 916	2 565 381
Boligtomter	144 122 055	66 180 694
Andre inntekter	3 751 675	7 030 604
Sum driftsinntekter	<b>257 256 466</b>	<b>76 146 929</b>

### Note 4 Tomter

År	2017	2016
Boligtomter	226 560 668	273 409 344
Næringstomter	59 929 748	32 478 186
Tomter til offentlige formål	51 280 778	67 429 925
Tomt indre havn	0	93 000 000
Nedskrivning	-4 000 000	-7 200 000
Sum tomter	<b>333 771 194</b>	<b>459 117 455</b>

Tomtene er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det er i tillegg foretatt en generell nedskrivning av tomtene på kr 4 000 000.

### Note 5 Utbytte

Det er mottatt følgende utbytte i 2017

Sørbø Hove AS	7 200 000
<b>Sum</b>	<b>7 200 000</b>

### Note 6 Bundne bankinnskudd

Innestående på bank er kr 268 230 169. Av dette er kr 743 348 bundne skattetreks midler.

### Note 7 Varige driftsmidler

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	730 131	261 375	991 506
Akkumulerte avskrivninger	531 981	156 137	688 118
Nedskrivning		70 238	70 238
Balansført verdi per 31.12.17	198 150	35 000	233 150
Årets avskrivninger	73 000	26 000	99 000
i %	10	10	

### Note 8 Investeringer i tilknyttede selskaper

	Ervervet	Kontor	Eierandel
Kvelluren Næringseiendom AS	2005/2017	Sandnes	100%
Sørbø Hove AS	2007	Sandnes	36%
Brattebø Gård AS	2009	Sandnes	70%
Kleivane utviklingselskap AS	2011	Sandnes	64,5%

Sandnes Næringsareal AS	2011	Sandnes	60%	
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	2012	Sandnes	59,61%	
Bærheim Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Austrått Utvikling AS	2014	Sandnes	6,68%	
Bogafjell Vest Utvikling AS	2014	Sandnes	60%	
Sandnes Byutvikling AS	2014	Sandnes	9,9%	
Vagle Næringspark AS	2015	Sandnes	20%	
Hammaren Utvikling AS	2015	Sandnes	78%	
	<b>Aksjekapital</b>	<b>Ant aksjer</b>	<b>Egenkapital 100%</b>	<b>Bokført verdi (kostpris)</b>
Kvelluren Næringseiendom AS	100 000	1 000	3 492 210	7 627 640
Sørbø Hove AS	2 000 000	2 000	21 400 052	1 520 225
Bratlebø Gård AS	100 000	100	2 088 733	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	5 000 000	5 000	28 189 896	12 900 000
Sandnes Næringsareal AS	1 000 000	1 000	2 108 101	1 800 000
Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	1 182 260	100 000	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	300 000	300 000	-58 906	600 000
Austrått Utvikling AS	1 820 000	910 000	8 098 150	607 880
Bogafjell Vest Utvikling AS	2 500 000	250	6 152 733	1 500 000
Sandnes Byutvikling AS	5 000 000	1 000	3 751 919	495 000
Vagle Næringspark AS	31 130	15 565	42 960 927	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	3 000 000	3 000	6 020 210	2 340 000
<b>Sum</b>			<b>129 069 025</b>	<b>33 713 863</b>

I 2016 hadde Sandnes Tomteselskap en eierandel på 39,6 % i Nord Jæren Utviklingselskap AS (NJU). Aksjene var bokført til kostpris kr. 9 574 231. Selskapet ble avvirket og verdien nedskrevet til null i 2017. I tillegg er det netto innbetalt kr 4 725 170 til dekning av gjeld. Totalt tap ved avviking av selskapet ble kr 14 299 401.

#### Note 9 Ansvarlig lån

År	2017	2016
Bærheim Utvikling AS	2 907 348	2 825 685
Austrått Utvikling AS	3 366 720	2 431 520
Hammaren Utvikling AS	2 800 110	2 737 423
Kvelluren	4 580 000	0
<b>Sum</b>	<b>13 654 178</b>	<b>7 994 628</b>

Lån Bærheim Utvikling skal renteberegnes med NIBOR 3 måneder +2%. Lån 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 10 Mellomværende med Sandnes kommune og kommunale foretak

##### Kortsiktig gjeld

År	2017	2016
Gjeld Sandnes kommune	24 826 561	13 199 117
Gjeld Sandnes Havn KF	300 000	0

##### Langsiktig gjeld

År	2017	2016
Ansvarlig lån Sandnes kommune	104 002 000	108 335 000
Lån Sandnes Havn KF	93 157 541	93 157 541

**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

År	2017	2016
Ansvarlig lån 01.01.	108 335 000	112 668 000
Avdrag	-4 333 000	-4 333 000
Ansvarlig lån 31.12.	104 002 000	108 335 000

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

**Lån Sandnes Havn KF**

År	2017	2016
Lån Sandnes Havn KF 01.01.	93 157 541	106 258 977
Avdrag	0	-13 101 436
Ansvarlig lån 31.12.	93 157 541	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 deler selges til sluttkjøper.

**Note 11 Andre fordringer**

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

**Note 12 Avsetning for forpliktelser**

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

**Note 13 Pensjonsforpliktelse**

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredstiller kravene i denne lov.

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 15 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	2017	2016
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 158 195	945 892
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	466 213	463 407
<b>Brutto pensjonskostnad</b>	<b>1 624 408</b>	<b>1 409 299</b>
Avkastning på pensjonsmidler	-537 891	-467 077
Adm. kostnader	99 089	92 156
Arbeidsgiveravgift	167 170	145 847
Resultatføring av actuarielt tap	105 556	183 549
Resultatføring av planendring	0	0
Effekt av estimatendringer	0	0
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>1 458 332</b>	<b>1 363 774</b>

År	2017	2016
Beregnet pensjonsforpliktelse per 31.12	19 352 387	16 960 542
Pensjonsmidler til markedsverdi	16 496 680	14 949 869
Arbeidsgiveravgift	402 665	283 505
Ikke resultatført aktuarielt tap inkl arb. giv	-2 779 094	-2 751 614
<b>Netto pensjonsmidler</b>	<b>479 268</b>	<b>-457 436</b>

År	2017	2016
Diskonteringsrente	2,40	2,60
Forventet lønnsvekst	2,50	2,50
Grunnbeløpets regulering	2,25	2,25
Pensjonsregulering	1,48	1,48
Forventet avkastning på fondsmidler	3,60	3,60

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

#### Note 14 Egenkapital

År	2017	2016
Opptjent egenkapital 01.01	372 623 554	363 793 653
Overskudd	12 744 678	8 829 904
Bruk av disposisjonsfond	-12 000 000	
Opptjent egenkapital 31.12	373 368 232	372 623 554

Det er i henhold til vedtak overført kr 12 millioner til Sandnes kommune. Overføringen er finansiert og dekket av foretakets egenkapital.



## Note 15 Kontantstrømoppstilling

Kontantstrøm for operasjonelle aktiviteter	2017	2016
Ordinært resultat	12 744 678	8 829 904
Ordinære avskrivninger	99 000	99 000
Nedskrivning	70 238	-
Reduksjon (økning) i varelager (tomter)	125 346 261	(97 000 248)
Reduksjon i kundefordringer	547 952	705 701
Reduksjon (økning) i andre fordringer	(130 241 296)	18 981 483
Økning (reduksjon) i leverandørgjeld	(2 499 388)	1 914 519
Økning (reduksjon) i kortsiktig gjeld,	(21 110 631)	66 581 241
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(15 043 186)</b>	<b>111 600</b>
Reduksjon (økning) langsiktige fordringer	(5 659 550)	770 000
Økning aksjer	3 616 591	
Planendring pensjon tillagt egenkapital		
Økning (reduksjon) langsiktig gjeld	(24 873 000)	3 105 564
Reduksjon pensjonsmidler	936 704	143 139
Utbytte, overføring til kommunen	(12 000 000)	
Netto kontantstrøm av finansieringsaktiviteter	(37 979 255)	4 018 703
Netto endring av kontanter	(53 022 441)	4 130 300
Kontanter ved periodens begynnelse	321 252 610	317 122 310
<b>Kontanter ved periodens slutt</b>	<b>268 230 169</b>	<b>321 252 610</b>

Årsresultat 2017 er kr 12,7 mill mot budsjett kr 32 mill

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

Sum salgsinntekter er kr 47,5 mill., lavere enn budsjett. Årsaken til en reduksjon av salg i forhold til budsjett skyldes at prosjekter blir forskjøvet i tid. For 2017 skyldes dette hovedsakelig omprioritering av tomter som en legger for salg. Omprioritering kan skyldes tilpassinger av tomter som er ønsket av markedet. For boligmarkedet utgjør det et mersalg på kr 7 mill og kan i sin helhet tilskrives Sørbø HUP1, Kleivane B6 og B7 og Bogafjell. Næringsdelen utgjør en salgsforskyvning på kr 55 mill, Største endringer her er kontrakts endringer knyttet til Havneparken og ny fordeling av hvem som har ansvar for å betale refusjonsbeløp til SIAS knyttet til enkeltkunder. Når det gjelder forskyvning av salg så er det tomter knyttet til Hesthammer og Stangeland. På offentlig tomter er selskapet på budsjett, men hvor Figgjo skole lå inne i budsjett 2018 og ble solgt i 2017 og svømmeanlegg Iglemyr lå inne i 2017, men er forskjøvet til 2018.

Annen driftsinntekt er kr 0,8 mill høyere enn budsjett. Dette er variable inntekter og viderefakturering. Største delen er utleie av daglig leder til datterselskap og leieinntekter fra midlertidige bygg. Posten er halvert fra tidligere år pga utgått husleieavtale.

Sum driftsresultat er kr 15,6 mill lavere enn budsjett og skyldes en nedgang i bidrag solgte tomter med kr 19,2 mill og redusert lønn og annen driftskostnad kr 2,8 mill, og økning annen inntekt kr 0,7 mill. Årsak til uendret bidrag solgte tomter bolig skyldes at hele bidrag til Sørbø HUP1 Bolig er solgt i 2017. I budsjett er dette fordelt på 2017 og 2018. Kleivane B3 og Sandved lå inne i 2017 og er forskjøvet til 2018. Næring utgjør en reduksjon på bidrag på ca kr 18 mill som følge av utsettelsen. Dette gjelder Havneparken og Stangeland KA-1. Budsjetterte offentlig tomter 2017 var det lagt inn lavt bidrag og her treffer selskapet i stor grad budsjett.

	Budsjett 2017				Regnskap 2017				
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	
Bolig	137	115	23	17 %	Bolig	144	121	23	16 %
Næring	134	113	21	15 %	Næring	79	76	3	4 %
Offentlig	31	28	3	9 %	Offentlig	30	29	1	3 %
Sum	301	256	46	15 %	Sum	253	226	27	11 %

Kr 3,2 mill som er realisert tapsavsetning opsjonsavtale er ført mot varekost.

Lønn er kr 0,3 mill høyere enn budsjett kr 10,0 mill. Avviket er ikke reelt da det gjelder viderefakturering av styrehonorar i andre selskaper. Tilsvarende inntekt ligger under annen driftsinntekt.

Annen driftskostnad er kr 3,1 mill lavere enn budsjett. De største besparelsene ligger på mindre bruk av konsulent og reklame.

Renteinntekt er kr 0,2 mill høyere enn budsjett og skyldes en høyere kontantbeholdning enn forutsatt i budsjett.

Utbytte kr 7,2 mill er ikke budsjettet i 2017 og kommer fra Sørbø Hove as.

Tidligere avsetninger knyttet til prisfall og usikkerhet i balansen på kr 7,2 mill opprettholdes. Resalg risiko er fordelt på konkrete prosjekt og fremkommer ikke som generell avsetning tilsvarende de kr 7,2 mill. I forbindelse med tapsføring aksjer NJU as så er det valgt å gjøre bruk av tapsavsetning fremtidig opsjonsavtaler kr 3,2 mill.

	Regnskap (mill)	Budsjett (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	253,5	301,0	-47,5
Annen inntekt	3,7	3,0	+0,7
Lønn	10,3	10,0	-0,3
Kost solgte tomter	226,7	255,0	+28,3
Annen driftskostnad	7,9	11,0	+3,1
Renteinntekt	4,2	4,0	+0,2
Utbytte	7,2	0,0	+7,2
Annen finans (NJU as)	11,1	0,0	-11,1
Overskudd	12,7	32,0	-19,3

### Største endring i balanse 2017

Anleggsmidler:

Bokførte verdier aksjer er ned kr 3,6 mill. Endringen består av tapsføring aksjer NJU as kr 9,5 mill og kjøp av samtlige aksjer i Kvelluren Næringseiendom as kr 5,9 mill.

Ansvarlige lån er økt med kr 5,6 mill. og kommer fra kjøp av aksjene i Kvelluren Næringseiendom as hvor aksjekjøpet inkluderte ansvarlig lån. Nå er aksjer og lån splittet etter avtalen. De ansvarlige lånene består at Bærheim Utvikling as kr 2,7 mill, Austrått Utvikling as kr 2,4 mill, Hammaren Utvikling as kr 3,5 mill og

Kvelluren Næringseiendom as kr 4,6 mill. Alle lån blir renteberegnet etter låneavtale og lagt til saldo. Eneste selskap som foretar innbetaling av renter er Bærheim Utvikling as.

#### Omløpsmidler:

Tomter er redusert med kr 125,3 mill. og gjelder solgte tomters verdi. Det er i 2017 regnskapet også foretatt en fordeling av rest tomteverdi kr 93 mill (lån til Sandnes Havn) Tidligere lå den om en total tomteverdi som ble lagt til UB prosjekter som en sum. Nå er denne bokført og fordelt pr delfelt på Havneparkprosjektene. Se note 4 for detaljer.

Andre fordringer er økt med kr 130 mill. Hovedsakelig skyldes dette inntektsføring av salgskontrakter som har innbetalinger frem i tid. Største salg er Sørbø Hove HUP1, Rossåsen og Havneparken.

Kontantbeholdningen er redusert kr 53,1 mill. Og må ses i sammenheng med de økte fordringene.

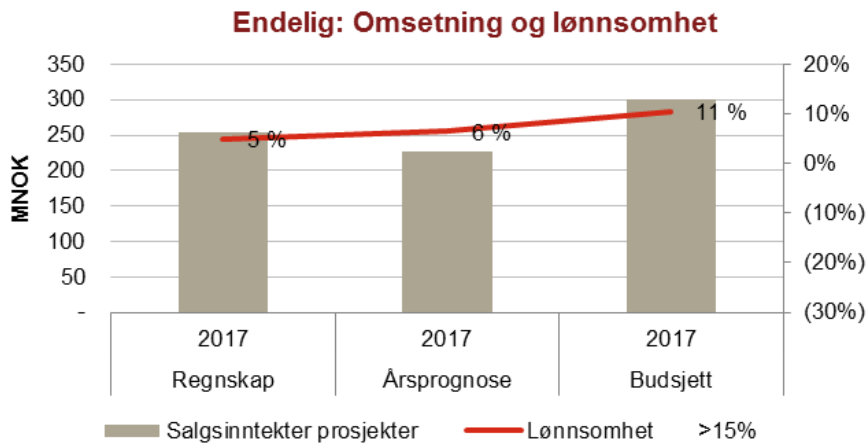
#### Langsiktig gjeld:

Nedbetinging ansvarlig lån Sandnes Kommune utgjør kr 4 mill og følger gjeldende avtale. Det er ikke foretatt tilbakebetaling av delavdrag på lån til Sandnes Havn. Dette er ihht til kalkyle for oppgjør tomtosalg havneparken. Delbetalingen til Hammaren utvikling as er oppgjort. Siste delavdrag er betalt mars 2018.

#### Kortsiktig gjeld:

Annen kortsiktig gjeld er redusert med kr 24 mill. Reduksjonen skyldes utbetalinger av tomtekjøp knyttet til signerte aksjonærkontrakter.

<b>Endelig regnskap STS KF</b>	<b>Regnskap</b>	<b>Årsprognose</b>	<b>Budsjett</b>
<b>Alle tall i MNOK (nominelle)</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
<b>Resultatregnskap</b>			
Salgsinntekter prosjekter	254	226	301
Annen driftsinntekt	4	6	3
Kostnader prosjekter	-223	-196	-255
Lønnskostnad	-10	-9	-10
Annen driftskostnad *	-8	-8	-11
Utbytte	7	7	0
Netto finans	-10	-11	4
<b>Resultat</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>32</b>
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>			
	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
Aksjer	34	28	42
Andre anleggsmidler	14	11	10
Tomter	334	446	346
Kundefordringer	3	3	3
Andre kortsiktige fordringer	208	210	51
Bankinnskudd, kontanter og lignende	268	204	284
<b>Sum eiendeler</b>	<b>861</b>	<b>902</b>	<b>736</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	373	378	401
<b>Sum EK</b>	<b>474</b>	<b>478</b>	<b>501</b>
Ansvarlig lån	207	210	209
Annen langsiktig gjeld	0	21	
Leverandørgjeld *	2	3	1
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	25	16	6
Forskudd	10	4	22
Annen kortsiktig gjeld	141	168	-5
<b>Sum gjeld</b>	<b>388</b>	<b>424</b>	<b>235</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>861</b>	<b>902</b>	<b>736</b>
<b>Nøkkeltall</b>			
	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
Lønnsomhet >15%	5 %	6 %	11 %
Likviditet og finansieringsevne >10	-31	-67	-47
Soliditet >45% inkl Ans lån	67 %	64 %	81 %



## Oppstilling administrasjonskostnader mot budsjett 2017

Art	Administrasjon	Budsjett 2017	Regnskap 2017 (T3)
1010	Lønn administrasjon	7 669	7 594
1016	Fast bilgodtgjørelse	61	60
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	3
1082	Styrehonorar	352	284
1090	Pensjon	1 105	1 241
1099	Arbeidsgiveravgift	1 350	1 151
	<b>Sum lønn og sosiale utgifter</b>	<b>10 542</b>	<b>10 333</b>
1100	Kontorrekvisita	32	13
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	66	84
1131	Telefonutgifter	83	68
1141	Annonse, reklame	5 508	4 927
1142	Trykking/kopiering	-	12
1143	Beverting/representasjon	321	185
1150	Kurs/opplæring	112	111
1170	Skyss, reise og diett	31	12
1174	Drift av kjøretøy	53	0
1180	Strøm	56	85
1185	Forsikring	41	16
1190	Husleie	1 235	1 133
1198	Kontingenter	-	0
1199	Kommunale avgifter	12	8
1200	Inventar/utstyr	20	3
1202	Diverse	31	8
1221	Kjøp av datautstyr	41	23
1260	Renhold	112	123
1270	Kjøp av konsulenttenester fra kommune	561	314
1271	Kjøp av konsulenttenester fra firma	906	457
1351	Revisjonshonorar	81	84
	<b>Sum andre administrative kostnader</b>	<b>9 302</b>	<b>7 667</b>

Største kontantstrømmer og forventet inn og ut betaling frem i tid. Tertial er transaksjoner innen kommende tertial, 1 år, 1-3 år, 3-5 år og senere.

Netto kontantstrøm					
Virksomhetsområde	< tertial	< 1 år	1-3 år	3-5 år	Senere
IB	268 000 000	311 000 000	320 000 000	288 000 000	276 000 000
Prosjekter/drift STS	55 000 000	30 000 000	60 000 000	20 000 000	
Admin. Rådmann	-2 000 000	-1 000 000	-2 000 000	-2 000 000	7 000 000
Prosjekter Rådmann		-5 000 000	-20 000 000	-10 000 000	35 000 000
Overføring til SK		-15 000 000	-30 000 000		45 000 000
Ekstraord. EK/Uttak/Lån	-10 000 000		-40 000 000	-20 000 000	
<u>Sum</u>	<u>43 000 000</u>	<u>9 000 000</u>	<u>-32 000 000</u>	<u>-12 000 000</u>	<u>87 000 000</u>
UB	311 000 000	320 000 000	288 000 000	276 000 000	450 000 000

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	1-3 år	3-5 år	Senere
Kleivane B6	4 356 000				
Kleivane B7	5 535 979				
Havneparken A6	40 800 000				
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G5		16 450 000			
Sørbø HUP1			5 000 000	40 000 000	
Rossåsen		52 000 000			
Foss Eiekeland		2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 500 000
Skaarlia				9 280 000	
Klientkonto	7 200 000				
<u>Sum</u>	<u>57 891 979</u>	<u>70 450 000</u>	<u>7 000 000</u>	<u>51 280 000</u>	<u>20 600 000</u>

## 12/18 Driftsrapport

### SIAS

Bystyret vedtok i september 2017 nye bestemmelser om rekkefølgekrav i kommunedelplan for sentrum. Dette medførte at tidligere «GASS» regime ble avviklet, og ansvaret for gjennomføring av rekkefølgekravene innenfor Havneparken er overtatt av grunneierne/utbyggerne. Rekkefølgekravene i Havneparken er havnepromenaden

og parkene som går mellom Jernbaneveien og havnepromenaden. Styret i SIAS har vedtatt av selskapet tar ansvar for å koordinere prosjektering og gjennomføring av rekkefølgekravene på lik linje med øvrig teknisk infrastruktur i Havneparken. Det er avklart med juridisk rådgiver at SIAS kan ta ansvar for alle tiltakene uten å være i konflikt med aksjonæravtalen, ei heller med selskapets mva-stilling. Kommunen vil etter revidert bestemmelse ikke lengre kreve inn sentrumsbidrag, så endringen medfører revidert refusjonsbeløp. Kostnadene for rekkefølgetiltakene i kommunedelplan for sentrum gir totalt sett lavere bidrag for grunneierne enn ved det tidligere «GASS» regimet. Dette skyldes i all hovedsak at vi forutsetter i tråd med reviderte rekkefølgekrav i kommunedelplan for sentrum, at bussveien er finansiert av Bypakken, og kostnader til Jernbanveien og del av Strandgata dermed utgår fra kalkylen til SIAS. Endringene er innarbeidet i refusjonsavtalen og aksjonærene får informasjon om dette i årets generalforsamling.

Det er søkt om tillatelse til tiltak for opparbeidelse av teknisk infrastruktur etappe 2, og SIAS har inngått avtale om anleggsbidrag med Sandnes kommune for denne utbyggingen. Georg Stangeland er kontrahert og de starter opp arbeidet med neste etappe vann- og avløpsledninger starter så fort som mulig etter påske. Nye vann- og avløpsledninger skal legges slik at første utbygging til Kruse Smith blir byggeklart. Tilbudssummen er i tråd med kalkylen.

Grunntrenterisen for rådhusplassen har vært lyst ut og det jobbes nå med innstilling og kontraktsinngåelse. Oppstart arbeider er foreløpig satt til mai 2018.

Landskapsarkitekt er i gang med detaljprosjektering av promenaden langs kvartal A6 (Ovalen). Det er en god prosess sammen med teknisk for å få et formspråk og en materialbruk som bygger på etappe 1 ved Havnespeilet.

I forbindelse med mva-registrering av SIAS foretar Skatt vest en avgrenset kontroll av merverdiavgift. Saken er under behandling.

## Sørbøhagane HUP1

Tekniske planer her sendt kommunen for endelig godkjenning. Det har vært en krevende prosess å få detaljprosjektert teknisk infrastruktur i så tett bebyggelse, og krevd flere avklaringer enn vanlig mot kommunen. Vi jobber nå for å få kontrahert entreprenør slik at gravearbeidene kan starte i oktober 2018.

*Mona Stangborli*

## Hesthammer

Etter avholdt anbudskonkurranse, ble entreprenørfirmaet Grunn-Service AS valgt til å opparbeide vei, vann og avløp for næringsområdet. Entreprenøren startet forberedelsene før jul, med full oppstart i arbeidene i januar. Det er utarbeidet framdriftsplan for anleggsarbeidene. Denne legger opp til at hovedvannledningen som etableres for Sandnes kommune skal være klar og trykkprøvet til 21. juni, mens resten av VA-anlegget, sammen med vei- og grøntarealer, skal være ferdig til oktober. Ellers avholdes det vernerunder og byggemøter regelmessig 2. hver uke. Avtalen med trial-klubben om tomt til nytt klubbhus ble inngått i januar. I tillegg blir det nå inngått avtale med kjøper av tomt på ca. 2 dekar i søndre del av området. Utover dette er det dialog med et 2-3 aktører, der det kan påregnes at minst 1 av disse vil kjøpe tomt i området.

## Lønns- og arbeidsvilkår, anskaffelser

Iht. Forskrift om informasjons- og påseplikt og innsynsrett er Sandnes tomteselskap pålagt å følge opp lønns- og arbeidsvilkår (sosial dumping) i kontraktperioden. Regelverket krever at offentlige oppdragsgivere både i tilbudsfasen, i selve kontrakten og i oppfølgingsfasen setter krav til leverandørene. Det er beskrevet en 3-trinns modell for oppfølging. Det benyttes standardiserte skjema (Difi). I trinn 1 fyller leverandør ut egenrapporteringskjema. Neste trinn er risikovurdering som utføres av byggherren. Dersom vurderingen indikerer lav risiko, kan kontrollen avsluttes. Dersom vurderingen angir høy risiko er det behov for ytterligere dokumentasjonsgjennomgang, kontroll på byggeplass (timelister), og evt. tiltak og sanksjoner. Det er også krav om å arkivere dokumentasjonen i tilknytning til slike kontroller. I entreprenørkontraktene ligger det allerede inne nødvendige krav i forhold til leverandør. For nye kontrakter, og prosjekter som nylig er igangsatt, bes nå entreprenør om å fylle ut egenrapporteringskjema. Det tas sikte på en gjennomgang i prosjektene Kleivane, Sørbø HUP, og Hesthammer.

Grunnet endringer i regelverket for offentlige anskaffelser, må rutiner, prosedyrer og standarder endres. Tomteselskapet får bistand fra avdelingen Anskaffelser i kommunen i denne prosessen. Før påske skal det avholdes et eget møte om disse endringene.

*Martin Eskeland*

## Havneparken

Revidert områdeplan for midtre del av Havneparken er fortsatt ikke godkjent. Målsetningen nå er at plandokumentene skal sendes ut på begrenset høring til påske. Det er over tre år siden planbehandlingen startet og nå haster det å få planen godkjent slik at utbyggingen ikke stopper opp. De største utfordringene har vært å finne tilfredsstillende løsninger for parkering. Kombinasjonen av krav om parkering under bakken, bilfrie gater, dårlige grunnforhold kombinert med mye infrastruktur i bakken har gjort det krevende å finne løsninger som er praktisk og økonomisk gjennomførbare. Så snart planen er godkjent vil Kruse starte markedsføring og salg av det første boligkvarteret rett nord for Ovalen.

*Laila Haugland*

## Reiseliv Lauvvik

Det er inngått opsjonsavtale på 215 daa ved Lauvvik kai. Område ligger i LNF har 200 meter strandlinje, skogsareal og noe innmarksbeite. Av de 215 daa har vi levert inn 114 daa til formål reiseliv i KP. I tillegg har vi spilt inn nabotomt, til reiseliv, som er i SK eie, og i dag avsatt til næringsareal (20 daa). Det er tatt nødvendige møter og avklaringer med naboer som grenser til område.

Beliggenhetsmessig veldig gunstig og danner porten inn til Lysefjorden og vil være god for **reiseliv** med alle muligheter inn mot Forsand, prekestolen og Ryfylke. Område på Lauvvik vil fungere som en Base Camp/venterom for alle de muligheter som kan oppleves utenfor Lauvvik og ikke minst vil det kunne bli tilrettelagt for aktiviteter som kan oppleves på plassen.

I begynnelsen av mars ble en mulighetsstudie levert inn til samfunnsplan som skal tas videre inn i KP.



Oppsummert i kommuneplan:Våre innspill til KP ble innlevert til fristen 1 november 2017 med oppfølging:

- sikre at det blir avsatt nok areal til boliger og småhus.
- sikre at det blir avsatt nok areal for levekår, skole og barnehage.
- kunne sikre areal til bedrifter som flyttes/blir «tvunget» til å flytte som følge av fortetting og transformasjon i sentrum og langs kollektivaksene.
- sikre areal til nye næringer herunder reiseliv og fornybar energi.
- bidra til å ha areal for næringsvirksomhet som bidrar til miljømessige formål.

*Magnar Eidsvåg***Kleivane**

Det er for tiden ikke aktivitet i Kleivane. Vi venter fortsatt på godkjenning av kulvert ved rundkjøringen ved Brattebø fra vegvesenet. Så snart denne godkjenningen foreligger kan vi starte byggingen av veien til Brattebø og samtidig begynne opparbeidelsen av delfelt B3 og B4.

Det er utarbeidet tekniske planer for delfelt B2 og grøntområde G2. Disse ble innsendt til Kommunen for godkjenning i mars 2017. Disse er enda ikke godkjent.

**Salg av boliger**

På delfelt B7 på Kleivane ble det lagt ut 18 rekkehus for salg i september 2017. Det har vært dårlig salg høsten 2017 og gjennom vinteren. Nå har det løsnet litt her slik at 16 av 18 nå er solgt og byggingen er i ferd med å starte på disse. Boligpartner har 8 rekkehus på samme delfelt som legges ut for salg straks og her melder Boligpartner om bra forhåndsinteresse.

Når det gjelder Rossåsen solgte 20 rimelige leiligheter veldig godt og byggingen starter i disse dager. Det er også solgt 2 rekkehus og byggingen av 4 stk. starter nå.

For øvrig er det liten interesse og få henvendelser på rekkehus og eneboliger her.

Sammen med utbyggerne skal vi diskutere mulige aktiviteter for å fremme salget her.

*Åge Kolstø***Folkefest Hammer Race**

Sandnes tomteselskap har i oppdrag fra bystyret å skape folkefest under 3 arrangement i Sandnes: Tour Des Fjords/Hammer Race, Nordsjørippet og Blink festivalen. I forbindelse med Hammer Race ønsker tomteselskapet både å skape folkefest i byen, bidra til å bygge sykkelbyen Sandnes og skape et generelt engasjement rundt sykkel.



I år er det første gang Hammer series kommer til Norge og Rogaland. Hammer series er en global sykkelserie hvor de beste World Tour lagene konkurrerer om å bli det beste laget i verden.

For å bidra til folkefest under rittet som foregår fra kl 17-19 fredag 25. mai har Sandnes tomteselskap invitert lag og foreninger til å lage liv og røre langs løypa fra sentrum til toppen av Skaarlia. Invitasjonen er sendt ut via foreningsportalen, publisert og promotert gjennom «Mitt i Sandnes» på facebook og annonsert i Stavanger Aftenblad.

Alle lag/foreninger som ønsker å delta sender inn søknad innen 23. mars, og de 5 som blir trukket ut blir annonsert fredag 13. april. Disse 5 lagene/foreningene får kr 10.000,- til å lage et opplegg langs løypa, og blir med i kampen om å vinne kr. 10.000,- for beste innslag. Det skal settes sammen en jury som skal kåre beste innslag.

**MITT i SANDNES**  
for lag og foreninger om et førstegangscyklere

# STEMMING TIL 10.000

Få 10.000 → Kok opp god stemning  
→ Vinn 10.000 till!

25. mai går sykkelrittet Hammer Race av stabelen for første gang i Sandnes. Vi har lyst til å skape liv i løypa fra sentrum til toppen av Skaarlia, og da trenger vi din hjelp.

Vi inviterer idrettslag og foreninger til å finne på noen sprell i løypa under rittet.

Opptil 5 idrettslag eller foreninger får 10.000 kroner hver som de kan bruke fritt til dette. Så er det bare om å gjøre å finne på det aller morsomste, gøyeste påfunnet som skaper mest liv og røre blant publikum.

En jury vil kjøre rundt i løypa og kåre det beste innslaget, og det laget som vinner premieres med 10.000 kroner till!

For å hjelpe dere på vei vil dere kunne bestille diverse effekter gratis. Info om dette kommer til de 5 lagene som blir trukket ut.

Send oss en søknad der du beskriver kort hva laget ditt ønsker å gjøre til: [tomteselskapet@sandnes.kommune.no](mailto:tomteselskapet@sandnes.kommune.no) innen 23.03.2018!

**Lykke till!**  
PS! Løpet sendes på TV2, så still opp i lagets drakter!

**SANDNES TOMTESELSKAP** Mitt i Sandnes er et konsept utviklet av Sandnes tomteselskap rettet mot førstegangscyklere.

Det leies inn hoppeslott som skal stå ved målområde på Skaarlia.

Som en del av folkefesten, det å skape et engasjement for sykkel og bygge sykkelbyen Sandnes er det inngått en avtale med Nordsjørittet om å arrangere en sykkelturné for alle ungdomsskoleelever på dagtid 25.mai.

Elevene skal sykle deler av løypa til Hammer race. Det vil være start og mål ved Mauritz Kartevoldsplass. I mål skal elevene få en matbit og noe å drikke i telt med DJ. Det legges også opp til kåringer og muligens konkurranser.

«Sykkelturen» skal få et navn, og det satses på at navnet bygges opp og at sykkelturen blir en fast tradisjon i skolen hver vår i forkant av Nordsjørittet.

Det er positiv stemning fra fagstab skoler, og det legges opp til møte med rektorene rett etter påske.

### Status personvern prosjekt

Det er laget en liste over de personopplysningene som behandles i tomteselskapet. Listen er oversendt og gjennomgått av personvernombud i kommunen, Sigrun Homleid. Videre skal alle prosessene i denne listen registreres i kommunens program «draftit». Det er tett dialog med Sigrun.

### Endring i tildelingsreglene for kjøp av bolig i prosjektkonkurranse

Det er foretatt justeringer i tildelingsreglene for kjøp av bolig i prosjektkonkurranse. De nye reglene er:

- Søker må være fylt 18 år.
- Søker må bekrefte at boligens formål er eget bruk.
- Søker må svare på om søker eier bolig fra før, og bekrefte at ved eid bolig legges denne boligen for salg.
- Søkere som tidligere har fått tildelt tomt eller bolig i prosjektkonkurranse er ikke kvalifisert.
- Dersom boligen selges før det har gått tre år fra signert kjøpekontrakt, kan ikke boligen selges for en pris høyere enn det den ble kjøpt for med tillegg for indeksregulering etter KPI, megleromkostninger samt dokumenterte oppgraderinger.

Det vil si at fra nå av trenger ikke en boligeier som ønsker å selge boligen sin før det har gått 3 år sende inn en søknad. Alle kan selge, men selger man før det har gått 3 år fra signert kontrakt (tidligere var det 3 år fra ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) – selges boligen til en begrenset pris. Utleie er ikke tillatt før 3 år etter signert kontrakt.

*Vivian Skjebstad*