

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP

31.12.2017

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.12.2017	2017	31.12.2016
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	3	253 504 791	301 000 000	69 116 325
Annen driftsinntekt		3 751 675	3 000 000	7 030 604
Sum driftsinntekt		257 256 466	304 000 000	76 146 929
Driftskostnad				
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
Sum driftskostnad		241 637 262	276 000 000	77 535 706
Driftsresultat		15 619 204	28 000 000	(1 388 777)
Finansposter				
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		-
Sum finansposter		(7 422 719)	(1 000 000)	4 952 111
Overføring Sandnes kommune	14	(12 000 000)		-
Finansiert av opptjent EK	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)
Overskudd		12 744 678	32 000 000	8 829 904

SANDNES TOMTESELSKAP KF

Balanse 31.12.2017

EIENDELER	Noter	31.12.2017	31.12.2016
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	7	233 150	402 388
Aksjer	8	33 713 863	37 330 454
Ansvarlige lån	9	13 654 178	7 994 628
Sum anleggsmidler		47 601 191	45 727 470
OMLØPSMIDLER			
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
Sum omløpsmidler		813 133 569	861 808 927
SUM EIENDELER		860 734 760	907 536 397

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital	14	373 368 232	372 623 554
Sum egenkapital		473 690 796	472 946 118

LANGSIKTIG GJELD			
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
Sum langsiktig gjeld		207 638 809	231 575 105

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 637 371	4 136 759
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		2 490 325	2 493 404
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF	10	24 826 561	13 199 117
Forskudd solgte tomter		10 000 000	17 210 000
Annen kortsiktig gjeld		140 450 898	165 975 894
Sum kortsiktig gjeld		179 405 155	203 015 174

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 Mjøsnes


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

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 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	10 332 990	10 326 561

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	257 256 466	76 146 929

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	333 771 194	459 117 455

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

Note 5 Utbytte

Det er mottatt følgende utbytte i 2017

Sørbø Hove AS	7 200 000
Sum	7 200 000

Note 6 Bundne bankinnskudd

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

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
Balanseført 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%	
	Aksjekapital	Ant aksjer	Egenkapital 100%	Bokført verdi (kostpris)
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
Brattebø 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
Sum			129 069 025	33 713 863

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
Sum	13 654 178	7 994 628

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 delfelter selges til sluttkjøper.

Note 11 Andre fordringer

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 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
Brutto pensjonskostnad	1 624 408	1 409 299
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
Netto pensjonskostnader	1 458 332	1 363 774

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 actuarielt tap inkl arb. giv	-2 779 094	-2 751 614
Netto pensjonsmidler	479 268	-457 436

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
Finansiert av opptjent EK	-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. Gjelder forskudd salg av småteiger og gml. Brannstasjon. Blir refundert ved fremtidig gjennomføring av transaksjonen.

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
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(15 043 186)	111 600
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
Kontanter ved periodens slutt	268 230 169	321 252 610