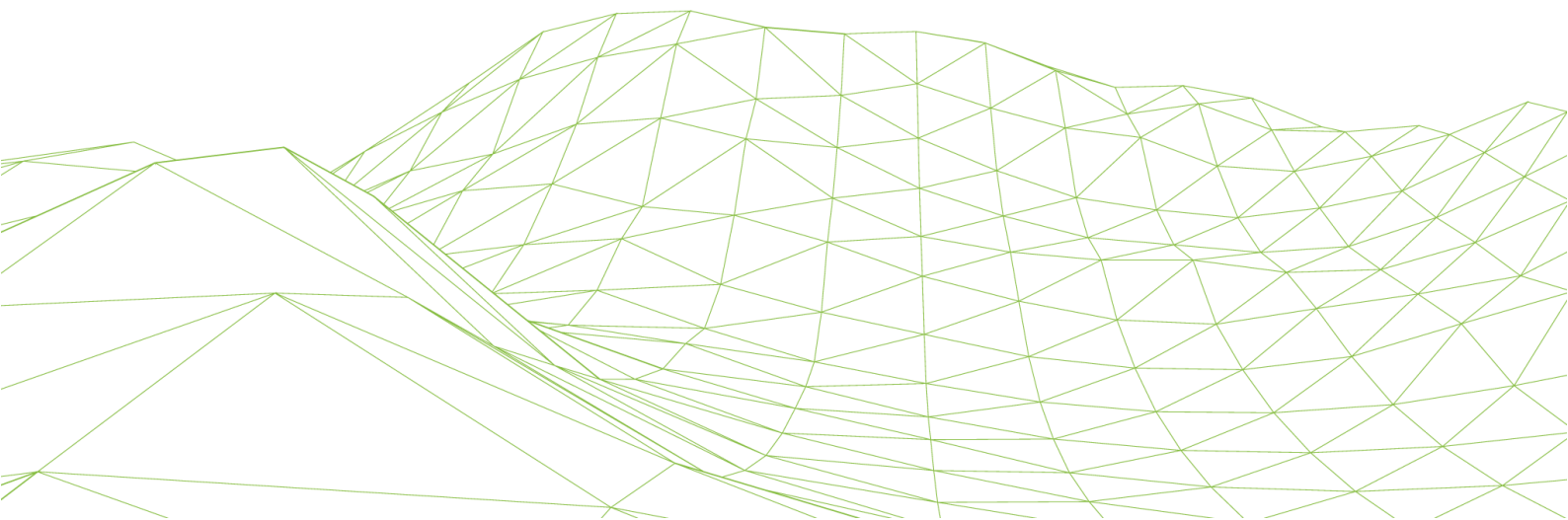




Styremøte 02.06.2017

Sandnes tomteselskap KF



27/17 Regnskap 1. tertial 2017, prognose 31.12.17

Regnskap 30.04.2017

RESULTATREGNSKAP
30.04.2017

	Noter	Regnskap 30.04.2017	Budsjett 2017	Regnskap 31.12.2016
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	90 661 970	301 000 000	69 116 325
Annen driftsinntekt		89 580	3 000 000	7 030 604
Sum driftsinntekt		90 751 550	304 000 000	76 146 929
Driftskostnad				
Lønnskostnad		3 480 481	10 000 000	10 326 561
Kostnader solgte tomter	1	86 611 730	255 000 000	59 235 171
Avskrivninger			-	99 000
Annen driftskostnad		3 991 113	11 000 000	7 874 974
Sum driftskostnad		94 083 324	276 000 000	77 535 706
Driftsresultat		(3 331 774)	28 000 000	(1 388 777)
Finansposter				
Renteinntekt		1 246 384	4 000 000	4 918 681
Utbytte		7 200 000		5 300 000
Rentekostnad		1 449 337	5 000 000	5 266 570
Sum finansposter		6 997 047	(1 000 000)	4 952 111
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av disposisjonsfond				
Aktivering av renter		(1 449 337)	(5 000 000)	(5 266 570)
				(5 266 570)
Overskudd		5 114 610	32 000 000	8 829 904

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 30.04.2017**

EIENDELER	Noter	30.04.2017	31.12.2016
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil		402 388	402 388
Aksjer	2	37 330 454	37 330 454
Pensjonsmidler		457 436	457 436
Ansvarlige lån		7 994 628	7 994 628
Sum anleggsmidler		46 184 906	46 184 906
OMLØPSMIDLER			
Tomter		448 109 940	459 117 455
Kundefordringer		77 317	3 582 738
Andre fordringer	3	138 654 746	77 856 124
Bankinnskudd, kontanter og lignende		308 262 238	321 252 610
Sum omløpsmidler		895 104 241	861 808 927
SUM EIENDELER		941 289 147	907 993 833

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		377 738 164	372 623 554
Sum egenkapital		478 060 728	472 946 118
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetninger	6	10 000 000	10 000 000
Annen langsiktig gjeld		20 540 000	20 540 000
Lån Sandnes havn KF	7	93 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	8	108 335 000	108 335 000
Sum langsiktig gjeld		232 032 541	232 032 541
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		851 745	4 136 759
Skyldig skattetrekk, arbeidsgiveravgift, feriepenger		2 090 040	2 493 404
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		14 647 199	13 199 117
Forskudd solgte tomter	5	11 210 000	17 210 000
Annen kortsiktig gjeld	4	202 396 894	165 975 894
Sum kortsiktig gjeld		231 195 878	203 015 174
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		941 289 147	907 993 833

NOTER Sandnes tomteselskap KF
30.04.2017

Note 1	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	20 236 970	70 425 000		90 661 970
Kostnader	16 228 773	70 382 957		86 611 730
Bruttofortjeneste	4 008 197	42 043		4 050 240

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital	Kostpris
Kvelluren Næringseiendom AS	34,0	3 593 996	1 670 000
Sørbø Hove AS	36,0	22 985 392	1 520 225
Brattebø Gård AS	70,0	2 680 377	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	64,5	28 267 559	12 900 000
Sandnes Øst Utvikling AS	60,0	2 374 431	1 800 000
Nord Jæren Utviklingselskap AS	39,6	6 074 077	9 574 231
Sandnes indre havn infrastruktur AS	70,5	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	60,0	179 139	600 000
Austrått Utvikling AS	6,7	8 149 377	607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	1 998 071	1 500 000
Sandnes byutvikling AS	9,9	4 431 684	495 000
Vagle Næringspark AS	20,0	43 069 117	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0	2 688 885	2 340 000
			<u>37 330 454</u>

Note 3**Andre fordringer**

Kr 138 654 746,- er andre fordringer knyttet til opptjente ikke fakturerte inntekter. Det knytter seg til inngåtte bindende salgssavtaler med hel eller delvis betalingsutsettelse. Eiendommene overføres ikke før hele salgssummen er godt opp.

Note 4**Annen kortsiktig gjeld**

Kr 202 396 895,- består av gjennstående arbeider for fremtidige forpliktelse knyttet til bidragsføringer. For havneparken gjelder dette også kalkulatoriske kostnader som kan påløpse.

Note 5**Forskuddsbetalinger**

Kr 11 210 000,- er forskudd fra kunder hvor det ikke er ført bidrag. Gjelder Havneparken og Kleivane.

Note 6**Avsetning for forpliktelse**

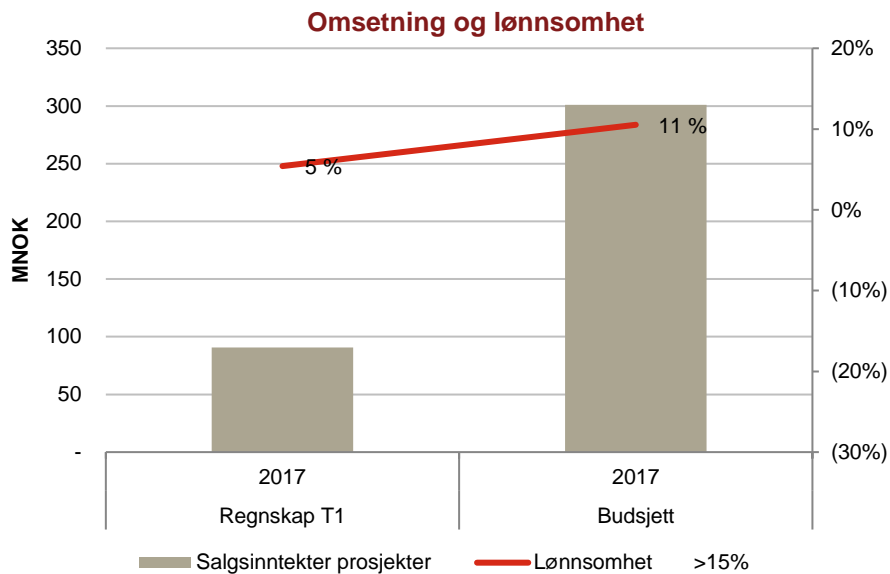
Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en offentlig tomt i Skaarlia dersom det ikke blir noe av en fremtidig utbygging på Gramstad.

Note 7**Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 135 mill) 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 8**Ansvarlig lån Sandnes kommune**

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



Resultat T1 2017 er kr 5,1 mill. Årsbudsjett er kr 32 mill

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

Sum salgsinntekter første tertial er kr 90,7. Største bidrag kommer fra bolig og Kleivane B7. Det foreligger ikke bidrag fra næring og offentlig i første tertial.

Årsbudsjett 2017 kr 32 mill er ikke periodisert. Vi har tidligere år delt på 3 tertial og kommentert avvik. Vi har denne gang lagt inn måling mot årsbudsjett. Årsaken til endringen skyldes at vi ser at salg og bidrag ikke fordeler seg jevnt over året. Se punkt for prognose for kommentarer til hvilke prosjekter som vi antar kommer til salg i 2017.

Annen driftsinntekt er iht. budsjett. Dette er variable inntekter og viderefakturering. Største delen er utleie av daglig leder til datterselskap og leieinntekter fra midlertidige bygg. Ca halvparten av budsjett på kr 3 mill blir fakturert før sommerferien.

Lønn er kr 3,5 mill og er iht. til budsjett.

Annen driftskostnad er kr 3,9 mill og er iht. budsjett. Begge 2 faktura fra Blink 17 er belastet kr 2,5 mill.

Finans er kr 1,2 mill og iht. budsjett

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

Tidligere avsetninger knyttet til prisfall og tap på opsjonsavtaler på kr 7,2 mill og resalg risiko for næringstomter på kr 3,4 mill er opprettholdt. Resalg risiko er fordelt på konkrete prosjekt og fremkommer ikke som generell avsetning tilsvarende de kr 7,2 mill

Største endring i balanse T1 2017

	T1 Regnsk. (mill)	Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	90,7	301,0	-210,3
Annen inntekt	0,0	3,0	-3,0
Lønn	3,5	10,0	6,5
Kost solgte tomter	86,6	255,0	168,4
Annen driftskostnad	3,9	11,0	7,1
Renteinntekt	1,2	4,0	-2,8
Utbytte	7,2	0,0	7,2
Overskudd	5,1	32,0	-26,9

Anleggsmidler:

Uendret

Omløpsmidler:

Andre fordringer er netto økt med kr 61 mill. Hovedsakelig skyldes dette fordringer knyttet til Salg i Havneparken. Kontantbeholdningen er ned kr 13 mill. Største utbetalinger gjelder utkjøp resten av aksjonærer Kvelluren Næringseiendom as samt opsjonsavtaler som er tiltrådt.

Langsiktig gjeld:

Uendret

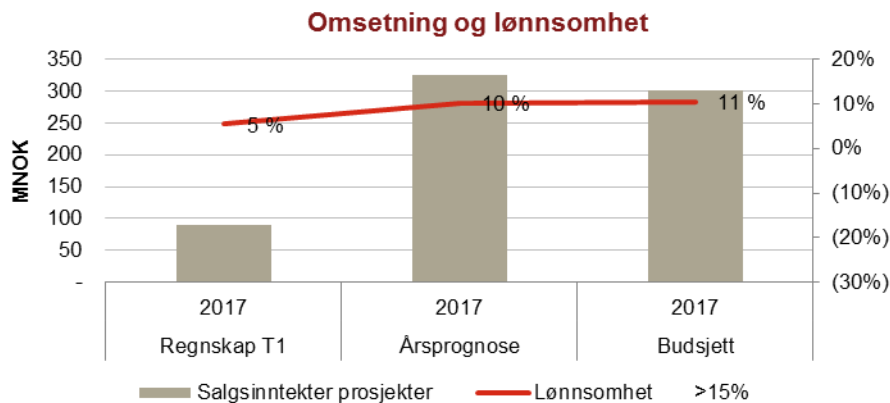
Kortsiktig gjeld:

Annen kortsiktig gjeld er økt med kr 37 mill. Økningen skyldes tomtekostnader i Havneparken.

Kommentar til Årsprognose 2017 Sandnes tomteselskap KF

Endelig regnskap STS KF	Regnskap T1	Årsprognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2017	2017	2017
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	91	325	301
Annen driftsinntekt	0	3	3
Kostnader prosjekter	-87	-285	-255
Lønnskostnad	-3	-10	-10
Annen driftskostnad *	-4	-10	-11
Utbytte	7	7	0
Netto finans	1	3	4
Resultat	5	33	32
Balanse			
Eiendeler			
	2017	2017	2017
Aksjer	37	37	42
Andre anleggsmidler	9	10	10
Tomter	448	345	346
Kundefordringer	0	3	3
Andre kortsiktige fordringer	139	139	51
Bankinnskudd, kontanter og lignende	308	343	284
Sum eiendeler	941	877	736
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	378	405	401
Sum EK	478	505	501
Ansvarlig lån	201	208	209
Annen langsiktig gjeld	31	21	
Leverandørgjeld *	1	6	1
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	15	15	6
Forskudd	11	-43	22
Annen kortsiktig gjeld	202	163	-5
Sum gjeld	463	372	235
Sum egenkapital og gjeld	941	877	736

Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	Regnskap T1	Årsprognose	Budsjett
	2017	2017	2017
Kontantstrøm fra drift			
Innbetaling salg	26	166	223
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-38	-125	-243
Netto aksjer	0	7	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	7	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	-5	-5
Lønnskostnad	0	-10	-10
Annen driftskostnad	-5	-10	-11
Annen driftsinntekt	-3	3	3
Renteinntekter	-4	3	3
Kontantstrøm fra drift	-17	30	-40
Kontantstrøm fra finansiering			
Nedbetaling KG Sandnes Kommune	-2	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-1	-9	-10
Kontantstrøm fra finansiering	-3	-9	-10
Endring i likviditetsbeholdning	-20	21	-50
Nøkkeltall			
Lønnsomhet >15%	5 %	10 %	11 %
Likviditet og finansieringsevne >100	-175	-210	-151
Soliditet >45% inkl Ans lån	70 %	79 %	96 %



Årsprognose 2017 kr 33 mill er samme resultat som budsjett 2017. Prognosen på T1 2017 er basert på regnskap T1 2017 samt nye vurderinger av prosjekt som er tiltenkt budsjett 2017. Det er usikkerhet knyttet til næringsmarkedet.

	Budsjet 2017				Prognose 2017				
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	
Bolig	137	115	23	17 %	Bolig	133	111	22	16 %
Næring	134	113	21	15 %	Næring	163	147	16	10 %
Offentlig	31	28	3	9 %	Offentlig	29	26	3	10 %
Sum	301	256	46	15 %	Sum	325	284	41	13 %

Bolig:

På totalbidrag bolig er det ikke de store endringer. Nevner likevel at Sørbø HUP1 bolig er tatt med i sin helhet i 2017 i prognosen. I budsjett var denne fordelt på 2017 og 2018. Følgende boligfelt er vurdert til 2018 (de lå i budsjett 2017) Kleivane B3/B4, Sandved Høyspent, Høle.

Nytt i prognosen er leie til eie på Kleivane. Dette er et salg som ble gjennomført i 2015, men som det ikke har vært tatt bidrag på pga. usikkerhet knyttet til når risikoen for prosjektet gikk fra selger til kjøper. Fullt oppgjør er nå konserngarantert av OBOS i juni 2017.

Næring:

Næring justeres ned kr 5 mill. De største endringene gjelder lavere bidrag i Havneparken som følge av endret fordeling av BRA på bolig og Næring på ny og gammel områdeplan. Det er også lagt til noe økt finans som følge av lengre betalingsbetingelser for kjøper.

Når det gjelder havneparken så er alle bidrag vurdert etter kalkyle. Dvs. det er en risikofaktor som ligger inne med kr 300 pr BRA pr delfelt. Totalt er det solgt ca 30 000 BRA slik at det ligger ca kr 9 mill i reserve til uforutsette hendelser.

Offentlig:

Offentlig holdes uendret. Eneste som er forandret fra budsjett 2017 er at Figgjo Skole er kommet på 2017 mot 2018 tidligere samt at Brattebø Småhus er noe nedjustert pga. Sandnes eiendom KF overtar råtomten og selv opparbeider.

Lønn holdes på samme nivå som budsjett. Det er lagt inn en forventet lønnsvekst på 1,5%. Det er opparbeidet en positiv saldo på premiefondskonto pr 2016. Denne vil vi benytte til å redusere kostnader til pensjon i 2017 og 2018. Effekten er ikke innarbeidet i prognosen.

Finans holdes uendret. I prognosen tas med utbytte fra Sørbø Hove kr 7,2 mill som følge av allerede innbetaling i regnskap T1 2017. Renteinntekter forblir uendret.

Art	Administrasjon	Budsjett	Regnskap	Regnskap	Prognose
		2017	2017 (T1)	2016	2017 (T1)
1010	Lønn administrasjon	7 669	2 933	7 551	7 669
1016	Fast bilgodtgjørelse	61	20	60	60
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	1	3	5
1082	Styrehonorar	352	20	281	352
1090	Pensjon	1 105	236	1 181	1 105
1099	Arbeidsgiveravgift	1 350	433	1 250	1 350
	Sum lønn og sosiale utgifter	10 542	3 644	10 327	10 541
1100	Kontorrekvisita	32	8	27	32
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	66	18	87	87
1131	Telefonutgifter	83	17	54	83
1141	Annonse, reklame	5 508	2 973	4 681	5 508
1142	Trykking/kopiering	-	4	6	6
1143	Beverting/representasjon	321	66	453	400
1150	Kurs/opplæring	112	13	146	112
1170	Skyss, reise og diett	31	-1	21	31
1174	Drift av kjøretøy	53	0	6	53
1180	Strøm	56	13	18	56
1185	Forsikring	41	0	42	41
1190	Husleie	1 235	606	890	1 235
1198	Kontingenter	-		16	16
1199	Kommunale avgifter	12	-1	13	12
1200	Inventar/utstyr	20		11	20
1202	Diverse	31	0	134	31
1221	Kjøp av datautstyr	41	7	66	41
1260	Renhold	112	41	102	112
1270	Kjøp av konsulenttenester fra kommune	561		539	600
1271	Kjøp av konsulenttenester fra firma	906	184	490	906
1351	Revisjonshonorar	81	42	74	81
	Sum andre administrative kostnader	9 302	3 991	7 875	9 463
1650	Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 000	0	7 031	3 000
	Sum lønn og administrasjon minus AI	16 844	7 634	18 201	17 004

28/17 Eventuelt