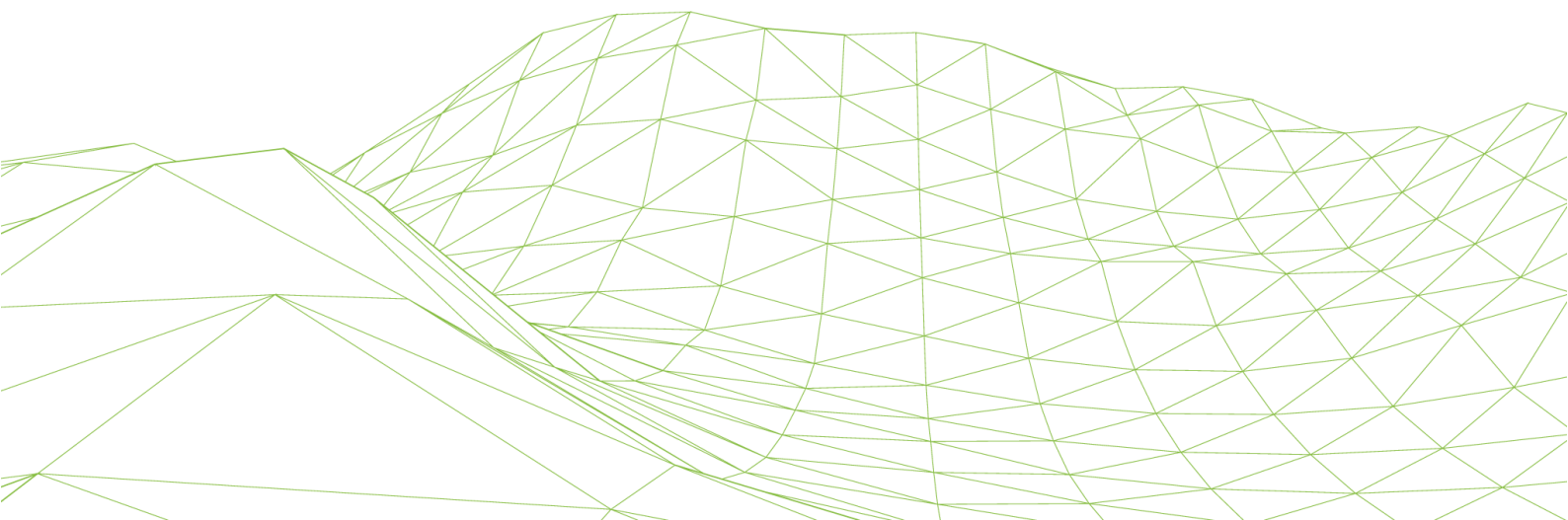




Styremøte 26.09.2019

Sandnes tomteselskap KF



24/19 Regnskap 2. tertial 2019, prognose 31.12.19

SANDNES TOMTESELSKAP KF

RESULTATREGNSKAP
31.08.2019

	Noter	Regnskap 31.08.2019	Budsjett 2019	Regnskap 31.12.2018
Driftsinntekt				
Salgsinntekter	1	20 601 741	135 600 000	78 763 213
Annen driftsinntekt		2 049 126	3 000 000	4 465 279
Sum driftsinntekt		22 650 867	138 600 000	83 228 492
Driftskostnad				
Lønnskostnad		6 496 581	11 000 000	10 383 244
Kostnader solgte tomter	1	16 089 246	109 000 000	63 359 867
Avskrivninger		-		99 000
Annen driftskostnad		5 949 125	10 000 000	7 366 167
Sum driftskostnad		28 534 952	130 000 000	81 208 278
Driftsresultat		(5 884 085)	8 600 000	2 020 214
Finansposter				
Renteinntekt		1 809 709	3 000 000	4 877 643
Utbytte		4 650 000		-
Rentekostnad		3 128 958		4 388 662
Gevinst v/salg aksjer				4 662 984
Nedskrivning aksjer				
Sum finansposter		3 330 751	3 000 000	5 151 965
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		(3 128 958)		(4 388 662)
		(3 128 958)		(4 548 193)
Overskudd		575 624	11 600 000	11 560 841
Overføring Sandnes Kommune				(15 000 000)
Overført til/fra annen egenkapital				3 439 159

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Balanse 31.08.2019**

EIENDELER	Noter	31.08.2019	31.12.2018
ANLEGGSMIDLER			
Inventar, bil	9	134 150	134 150
Aksjer	2	39 091 223	25 591 223
Ansvarlige lån		9 143 257	9 143 257
Sum anleggsmidler		48 368 630	34 868 630
OMLØPSMIDLER			
Tomter	1	507 814 552	457 386 953
Kundefordringer		2 328 759	5 926 902
Andre fordringer	3	110 551 128	137 806 039
Bankinnskudd, kontanter og lignende		154 210 327	213 094 729
Sum omløpsmidler		774 904 766	814 214 623
SUM EIENDELER		823 273 396	849 083 253

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		370 504 694	369 929 073
Sum egenkapital		470 827 258	470 251 637
LANGSIKTIG GJELD			
Pensjonsmidler		1 473 293	1 473 293
Avsetninger	6	10 000 000	10 000 000
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		273 025	273 025
Lån Sandnes havn KF	7	78 157 541	93 157 541
Ansvarlig lån Sandnes kommune	8	99 669 000	99 669 000
Sum langsiktig gjeld		189 572 859	204 572 859
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		423 647	2 239 143
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		806 559	2 940 350
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		2 941 897	24 826 091
Forskudd solgte tomter	5	50 420 282	32 920 282
Annen kortsiktig gjeld	4	108 280 894	111 332 891
Sum kortsiktig gjeld		162 873 279	174 258 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		823 273 396	849 083 253

SANDNES TOMTESELSKAP KF**Noter til regnskapet 31.08.2019****Note 1**

Oversikt 2018	Bolig	Næring	Offentlig	Sum
Salgsinntekter	6 082 734	12 801 818	1 717 189	20 601 741
Kostnader	3 021 721	12 208 930	858 595	16 089 246
Bruttofortjeneste	3 061 013	592 888	858 595	4 512 495

Tomter

År	31.08.2019	2018
Boligtomter	329 202 968	289 296 282
Næringstomter	105 894 765	107 168 986
Tomter til offentlige formål	78 716 819	66 921 685
Avsetning mulige tap	-6 000 000	-6 000 000
SUM	507 814 552	457 386 953

Note 2

Aksjer	Eierandel %	Egenkapital	Kostpris
Sørby Hove AS	36,0	20 829 937	1 520 225
Brattebø Gård AS	70,0	735 332	105 000
Kleivane utviklingselskap AS	93,5	28 418 435	26 400 000
Sandnes Øst Utvikling AS	60,0	4 941 526	1 800 000
Sandnes indre havn infrastruktur AS	65,1	4 865 000	2 900 005
Bærheim Utvikling AS	60,0	-601 810	600 000
Austrått Utvikling AS	6,7	15 172 477	607 880
Bogafell Vest Utvikling AS	60,0	8 205 611	1 500 000
Vagle Næringspark AS	20,0	59 767 059	1 318 113
Hammaren Utvikling AS	78,0	10 911 359	2 340 000
Sum aksjer		153 244 926	39 091 223

Note 3

Andre fordringer	01.01.2019 innbetalt	Periodisert	31.08.2019	
Sørby Hove (10720)		3 871 222	3 871 222	
Bogafell Vest (10975)	16 450 000		16 450 000	
Sørbyhagane HUP 1 (10724)	43 200 000	(9 024 000)	34 176 000	
Kleivane (10805)	77 343		77 343	
Kleivane B7 (10807)	6 379 729		6 379 729	
Delplan 4 felt Au01 (10976)	13 090 000	(13 065 993)	24 007	
Hammaren Utvikling AS (11405)	28 068 750	(7 974 867)	20 093 883	
Hammaren Utvikling AS (11616)	(126 406)		(126 406)	
Havneparken A6 20303	907 100		907 100	
Havneparken A7 20304	18 100 000		18 100 000	
Skårålia (30806)	9 280 000		9 280 000	
Sviland 11300/11301	2 380 000	(1 146 250)	1 233 750	
Restanse sykkelønn	721		85 700	
Mva	2			
Fordring KF	(1 200)		(1 200)	
Sum andre fordringer	137 806 039	(31 211 110)	3 871 222	110 551 128

Note 4

Annen kortsiktig gjeld	01.01.2019		31.08.2019
Sørbø Hove (30720)	9 000 000		9 000 000
Austrått Utvikling	2 890 000	(2 890 000)	
Gjenstående arbeid solgte prosjekter	79 030 000		79 030 000
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	(3 052 000)	108 280 891

Note 5

Forskuddsbetalinger	01.01.2019		31.08.2019
Forskudd gammel brannstasjon (2041)	13 200 000		13 200 000
Forskudd Havneparken NB2	10 000 000		10 000 000
Forskudd Hesthammer 21630	1 290 830		1 290 830
Forskudd Rådhusmarka (30613)	8 429 452	17 500 000	25 929 452
	32 920 282		50 420 282

Note 6**Avsetning for forpliktelse**

Foretaket har en forpliktelse til å betale kr 10 millioner for en skoletomt i Skaarlia dersom det ikke blir noe av en fremtidig utbygging på Gramstad. Som følge av revidert kommunedelplan har KSE fakturert kravet inkl KPI og vil bli betalt ila. 2019

Note 7**Lån Sandnes Havn KF**

Lånet (kr 78 157 541 kr) er oppstått ved overføringen av tomter fra Sandnes Havn KF til Sandnes tomteselskap KF.

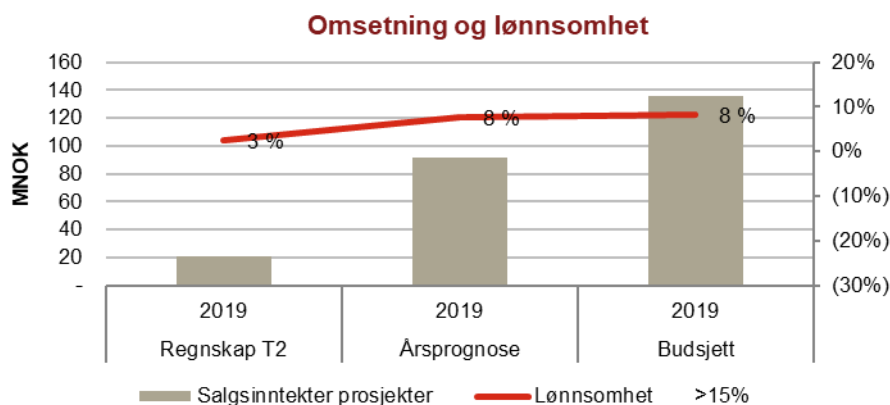
Lånet forrentes med 3 måneders NIBOR fra det tidspunkt del av tomt stilles til disposisjon og frem til betaling av det enkelte avdrag. Avdrag på lånet skjer etter hvert og i samme takt som delfelter selges utbygger.

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%.

Note 9**Varige driftsmidler**

	Inventar	Bil	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	730 131	261 375	991 506
Akk. Avskrivninger	604 981	252 375	857 356
Balanseført verdi 31.08.2019	125 150	9 000	134 150
Årets avskrivninger			
Årets avskrivninger i prosent	10 %	10 %	



Resultat T2 2019 er kr 0,575 mill. Årsbudsjett er kr 11,6 mill

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

Sum salgsinntekter andre tertial 2019 er kr 20,6 mill. Største bidrag kommer fra salg boligtomter på Sørbø Hove og Hommersåk. Årsaken til lavere salg enn budsjett skyldes hovedsakelig at prosjekter kommer i tredje tertial 2019 samt at prosjekter har blitt flyttet til 2020 pga forsinket plan eller produksjon. For næring er det salg på Hesthammer som er bidragsyter i første og andre tertial 2019. Det er tatt bidrag på offentlige tomter med kr 0,8 mill og stammer fra Skaarlia og skyldes tilbakebetaling anleggsbidrag fra Lyse.

Annen driftsinntekt består av viderefakturering av daglig leder lønn til samarbeidene selskaper. Størrelse kr 2,0 mill. I tillegg til viderefakturering daglig leder så bokføres leieinntekter på denne posten samt timer utført for rådmannsoppdrag. Daglig lederkompensasjon blir fakturert 2 ganger i året og rådmannsoppdrag blir fakturert pr tertial.

Lønn er kr 6,5 mill og er på budsjett om en tar høyde for budsjettet lønnsjustering som kommer i oktober 2019.

Annen driftskostnad er kr 5,9 mill og ihht årsbudsjett. Sponsormidler til BLINK og EM friidrett lag inngår her. Det er ikke valgt å periodisere denne kostnaden over hele året.

Finans er kr 6,5 mill og bedre enn budsjett. Økningen skyldes utbytte fra Sørbø Hove as og Brattebø Gård as.

Tidligere avsetninger knyttet til fremtidig nedskrivning av tomtebalansen kr 4 mill videreføres. I tillegg videreføres kr 2 mill avsatt til fremtidig tap. Betingelser knyttet til prisfallrisiko på resalg næringstomter kr 3 mill opprettholdes.

	2019 Regnsk. (mill)	2019 Årsbud. (mill)	Avvik (mill)
Salgsinntekt	20,6	135,6	-115,0
Annen inntekt	2,0	3,0	-1,0
Lønn	6,5	11,0	4,5
Kost solgte tomter	16,0	109,0	93,0
Annen driftskostnad	5,9	10,0	4,1
Renteinntekt	1,8	3,0	-1,2
Utbytte	4,6	0,0	4,6
Gevinst aksjer	0,0	0,0	0,0
Overskudd	0,6	11,6	-11,0

Største endring i
balanse T2 2019

Anleggsmidler:

Det er kjøpt aksjer for kr 13,5 mill i Kleviane Utviklingselskap as

Tomteselskapet har overtatt hele OVF sin aksjeandel og eier nå 93,5%. Aksjeposten til Optimera er uendret.

Omløpsmidler:

Kontantbeholdning er redusert med kr 59 mill. Største utbetalinger er kjøp av aksjer i KU as kr 13,5 mill, tomtekjøp fra AS kr 7 mill, avdrag og renter Sandnes Havn kr 15 mill, Opsjoner kr 9 mill og tilbakebetaling av kortsiktig likviditetslån fra Sandnes kommune. Og refusjonsbidrag SIAS kr 6 mill.

Tomtebeholdningen er økt som følge av anlegg under utførelse og tomtekjøp. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 507,8 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med

underliggende salgs og produksjonskalkyler. Til årsoppgjøret 2019 jobbes det med en oppstilling over eldre prosjekt som ligger i porteføljen og som det bør tas en ny vurdering på verdi og potensiale.

Langsiktig gjeld:

Avdrag og renter på lån Sandnes Havn.

Kortsiktig gjeld:

Største reduksjon er gjeld Sandnes kommune (eksl. Ansvarlig lån) kr 20 mill. Reduksjonen skyldes tilbakebetaling kortsiktig lån til Sandnes kommune i påvente av overføring av innskudd fra kapitalkontoen.

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	154 210 327	163 252 327	185 837 327	190 291 327
Prosjekter/drift STS	-28 884 402	39 000 000	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			-25 000 000	-25 000 000	50 000 000
Ansvarlig lån SK/SH	-15 000 000	-8 758 000	-18 115 000	-18 546 000	-54 250 000
Sum	-58 884 402	9 042 000	22 585 000	4 454 000	3 250 000
UB	154 210 327	163 252 327	185 837 327	190 291 327	146 791 327

* Basert på økonomiplan 2019-2022

Største fordringer					
Største fordringer	< tertial	< 1 år	2-3 år	4-5 år	Senere
Kleivane B7	6 379 729				
Havneparken A7					18 100 000
Bogafjell G4		16 450 000			
Sørbø HUP1		10 000 000	3 200 000	20 000 000	
Rossåsen		20 093 883			
Sørbø Hove	3 871 222				
Skaarlia AU06				9 280 000	
Sviland	1 233 750				
Sum	11 484 701	46 543 883	3 200 000	29 280 000	18 100 000

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 august 2019. Midlene er brukt til å investere i fremtidige prosjekt og kontantstrømmer. Og i perioder hvor en kjøper seg opp og produserer for lager samt lange kredittider på salgskontrakter, så kan det oppstå slike fall i kontantbeholdningen.

Prognose 2019

Endelig regnskap STS KF	Regnskap T2	Årsprognose	Budsjett
Alle tall i MNOK (nominelle kroner)	2019	2019	2019
Resultatregnskap			
Salgsinntekter prosjekter	21	92	136
Annen driftsinntekt	2	3	3
Kostnader prosjekter	-16	-79	-109
Lønnskostnad	-6	-11	-11
Annen driftskostnad *	-6	-8	-10
Utbytte	5	6	0
Netto finans	2	3	3
Resultat	1	7	12
Balanse			
Eiendeler			
	2019	2019	2019
Aksjer	39	39	26
Andre anleggsmidler	9	8	6
Tomter	508	485	539
Kundefordringer	2	3	3
Andre kortsiktige fordringer	111	106	136
Bankinnskudd, kontanter og lignende	154	140	238
Sum eiendeler	823	781	948
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	371	377	393
Sum EK	471	477	493
Ansvarlig lån	178	186	221
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	0	23	13
Skyldige offentlige avgifter	1	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	3	3	28
Forskudd	50	45	9
Annen kortsiktig gjeld	108	44	182
Sum gjeld	352	303	455
Sum egenkapital og gjeld	823	781	948

		Regnskap T2	Årsprognose	Budsjett
Nøkkeltall		2019	2019	2019
Lønnsomhet	>15%	3 %	8 %	8 %
Likviditet og finansieringsevne	>100	2	17	-82
Soliditet	>45% inkl Ans lån	69 %	73 %	62 %

	Budsjett 2019	Regnskap 2019 T2	Regnskap 2018	Prognose 2019
Administrasjon				
1010 Lønn administrasjon	8 057	5 050	7 707	8 107
1016 Fast bilgodtgjørelse	63	40	60	60
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	2	3	5
1082 Styrehonorar	370	150	239	370
1090 Pensjon	751	462	1 224	1 300
1099 Arbeidsgiveravgift	1 418	792	1 150	1 200
Sum lønn og sosiale utgifter	10 664	6 497	10 383	11 042
1100 Kontorrekvisita	26	17	8	26
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	69	95	93	95
1131 Telefonutgifter	86	65	66	86
1141 Annonse, reklame	5 615	4 327	4 778	4 615
1142 Trykking/kopiering	6	0	2	6
1143 Bevertning/representasjon	464	86	261	164
1150 Kurs/opplæring	52	17	21	52
1170 Skyss, reise og diett	66	2	12	46
1174 Drift av kjøretøy	106	38	127	86
1180 Strøm	84	37	50	84
1185 Forsikring	43	24	50	43
1190 Husleie	1 285	878	1 133	1 285
1198 Kontingenter	17	0	0	17
1199 Kommunale avgifter	12	7	12	12
1200 Inventar/utstyr	92	11	6	32
1202 Diverse	36	42	-100	36
1221 Kjøp av datautstyr	26	35	10	35
1260 Renhold	127	69	113	127
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	725	0	330	375
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	931	77	267	431
1351 Revisjonshonorar	120	114	129	130
Sum andre administrative kostnader	9 987	5 943	7 366	7 782
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 500	2 040	5 620	3 500
Sum lønn og administrasjon	17 151	10 400	12 129	15 324

Admin. kostnader er ikke periodisert og blir belastet perioden de blir betalt.

	Budsjett 2019				Prognose 2019			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	105	90	15	14 %	80	67	13	16 %
Næring	25	14	11	44 %	12	11	1	8 %
Offentlig	5	5	1	10 %	0	0	0	0 %
Sum	135	109	26	19 %	92	78	14	15 %

Bolig:

Bogafjell G4 flyttes fra budsjett 2019 og over til budsjett 2020 pga senere fremdrift enn forutsatt. Salg på Øygarden er valgt å utsette til 2020 pga markedet. Inn 2019 kommer flere enheter planlagt solgt i Kleivane B3/B4. inkl 4 eneboligtomter.

Næring:

I budsjett 2019 lå det inne et salg på Stangeland. Salget flyttes til 2020

Offentlig:

Det opprinnelige budsjettet Skaarliå, AU06 2019 flyttes til 2020.

Det er lagt inn utbytte på kr 7 mill (hvor kr 4,6 mill er utbetalt og kr 2,4 mill skal godkjennes høsten 2019)i prognosen samt tatt høyde for tap på Bærheim Utvikling as på ca kr 1 mill.

Offentlige tomter

Arbeidet med å fremskaffe arealer til offentlige formål pågår kontinuerlig. I denne kategorien ligger både tomter til skoler, barnehager, boas, institusjoner, andre typer offentlige bygg, samt småhus og leiligheter innenfor fagfeltet boligsosial. I ny kommuneplan er det nå satt av arealer til småhus på Bogafjell, Bratlebø, Foss Eikeland, Hesthammer, Gramstad. I tillegg areal til institusjon på Bråstein. Det arbeides for tiden med tomt for leiligheter på HUP1 og B11 på Sørbø Hove.

Ellers pågår arbeidet med regulering av ny tomt for Vågsgjerd Aktivitetssenter på Au06 i Skårliå. Senteret holder i dag til i leide lokaler i sentrum (Varner), og ønskes nå plassert nær den nye avlastningsboligen i Skårliå.

I Trekanten på Hommersåk har det lenge vært regulert tomt til ny skole. Det er foreløpig ikke besluttet om det skal bygges skole på dette arealet, men uavhengig av endelig bruk, har tomteselskapet regulert adkomst til området og ervervet nødvendig grunn for å etablere denne.

Næringstomt Sandved (gml. Brannstasjonen)

Oppgjørstidspunkt: Knytter seg i avtale inngått i april 2018 til vedtatt detaljreguleringsplan. Endelig godkjenning kan påregnes i februar/mars 2020. Oppgjør og overtakelse skal skje 14 dager etter vedtak.

Kontraksverdi: Knytter seg til hvor mange m2 BRA detaljreguleringsplan åpner for. Prisen i avtalen er kr 6.600,- pr m2 BRA. I forslag som nå er under behandling i administrasjonen er angitt ca. 8 000 m2 BRA. Dette gir en verdi på i overkant av kr. 50 mill.

Iglemyr

Sandnes tomteselskap KF har ansvar for kommunalteknisk infrastruktur i forbindelse med ny svømmehall på Iglemyr. Grunnarbeidene går stort sett etter planen. Gravearbeidet for vei, vann og avløp tilpasses framdriften for svømmehallen.

Økonomi: Pr. dato holder vi oss til kontrakt. Endringsmeldinger som er kommet fra entreprenør er av mindre betydning.

Haakon 7's gate

Detaljplanen er lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 25.08.2019. Det ble arrangert nabomøte 20.08.2019 kl. 17 i Rådhuset for å gi berørte naboer informasjon om detaljplanen. 19 deltakere i møtet.

Telthusveien

Det pågår fortsatt prosjekteringsarbeid for å få koordinert alle prosjektene som er i prosess i området. For å sikre god koordinering gjennomføres jevnlig møter der utbyggere og kommunen deltar. Fremdriften legges i dialog med utbyggerne av Rådhusmarka og Jærveien 33.

Salg av teiger

I bystyret ble det i desember 2016 vedtatt at «Sandnes tomteselskap KF skal stå for gjennomføring av salg av grønne og grå arealer i kommunen». Det var et mål om at dette skulle gi inntekter på ca. kr. 2 mill. i 2017.

Det er til nå registrert ca. 60 saker/henvendelser om kjøp av mindre teiger/arealer. Disse behandles fortløpende. Erfaringsmessig gjelder de fleste forespørslene ønske om kjøp av type areal (friorråder,

lekeplasser, etc.) Antallet saker som ender opp med er langt mindre enn registrerte henvendelser. I tillegg vil ofte arealene som selges være av mindre størrelser, og dermed ha liten økonomisk verdi.

Det inngås standardiserte avtaler i de sakene der forespurt areal kan avhendes. Søker er ansvarlig for evt. omregulering, og kostnader forbundet med dette og fradeling.

Oppgjør Rådhusmarka

Detaljreguleringsplanen for Rådhusmarka skal etter planen opp til 2. gangs behandling i utvalg for byutvikling 25. september og markedsføring/salg av første byggetrinn vil starte i høst. Betaling av første byggetrinn skal skje ved igangsettingstillatelse eventuelt senest ultimo januar 2020. Rådhusmarka barnehage blir flyttet ved oppstart graving.

Næringsareal

Det er fortsatt bra interesse rundt næringsområdet på Hesthammer. Mye av forklaringen er konkurransedyktig pris (opererer nå med kr 1 250,- pr m2 tomtegrunn), gunstig beliggenhet i forhold til Hommersåk sentrum, fleksible tomtestørrelser og god byggegrunn (fjell). Det er til nå solgt 6 tomter, og vi er i dialog med 2-3 andre interessenter. Siste tomtesalg på Stangeland ble signert før ferien 2019. Også i søndre delen av Sandnes (Foss Eikeland, Vagle) mottar vi henvendelser, men mange interessenter er forsiktige med å forplikte seg til kjøp. Interessen for opsjonsavtaler er fortsatt økende.

Vagle Næringspark as, 20% aksjonær

Fase 1 i prosjektet går mot slutten. Tverrforbindelsen fra Skjæveland til Foss Eikeland har åpnet.

Tre tomter er solgt. En byggeklar tomt på 24 dekar er ferdig opparbeidet og klar for salg. Selskapet vurderer om tomten skal selges oppdelt i flere mindre tomter eller selges som en stor tomt. Det er interesse i markedet for begge modeller.

Regulering av neste delfelt på Vagle har startet (140 dekar er på høring) Dette område er svært strategisk i forhold til «næringsadressen Sandnes». Når planen er godkjent skal VNP as tiltre areal på 140 dekar. Foreløpig plan er at det etableres et eget datterselskap for dette område. Område blir prioritert i kommunikasjonen av «Sandnes som Næringsadresse»

Havneparken – SIAS as 65,05% aksjonær

Revidert områdeplan for midtre del av Havneparken er nå godkjent. Kruse Smith skal oppføre et bygg for Sandnes kommune nord for det nye parkeringshuset som skal benyttes for Læringscenteret og flyktningeenheten. Når eiendommene er oppmalt og klar for overdragelse forfaller et første deloppgjør

Ovalen nærmer seg ferdigstilling og de første leilighetene skal være klar for innflytting i november i år. Det foreligger ikke konkrete planer for realisering av kvartal A7, det er tenkt oppført et hotell på tomten, men på grunn av krevende markedssituasjon har det vært vanskelig å få realisert dette prosjektet nå.

Kommunen skal selv utvikle kvartal S1, her skal det oppføres parkeringsanlegg i tillegg til næringsareal på minimum 10.000m². Kruse Smith planlegger også oppføring av en boligblokk nord for Ovalen, men på grunn av krevende markedssituasjon er det ikke besluttet igangsettelse. Omkobling til ny pumpestasjon ble gjennomført uke 35 og vi er nå i testperioden. Operasjonene gjennomføres i tett samarbeid med IVAR.

Havnepromenaden etappe 2

Det er inngått kontrakt med TS Maskin som skal forestå opparbeidelsen. Planlagt oppstart er 16.09.2019.

Setningskader i Havneparken

Det er fortsatt dialog mellom partene i skadesaken og nye møter er berammet i oktober. Hoved spillvannsledningen i Elvegata er skiftet ut og avløpet går nå i ledning fram til ny pumpestasjon i Havneparken. Det er enighet mellom partene at ødelagte ledninger i Rådhusgata skal repareres/skiftes ut slik at Ovalen ikke blir hindret i sin framdrift fram mot innflytting i november. SIAS har garantert overfor kommunen at ledningene blir utbedret så fort det er gjennomførbart av hensyn til logistikk og adkomst til kvartalene i denne delen av Havneparken. Reparasjonene er kalkulert til kr 13 000 000.

Lauvvik

Vår samarbeidspartner har slutført arbeidet med forretningsplan og investor teaser. Vi er i gang med arbeidet med å skaffe interessenter til områder og har booket møter med sentrale aktører. Pressen ble invitert 18.9 det ble bra oppslag i Stavanger Aftenblad og Sandnesposten.

Boligtomter

Hommersåk Ho14

Nabofelt til Ho17. Godkjent detaljplan og teknisk plan. Tomteselskapet har tiltrådt alle grunneieravtalene.

Med bakgrunn i et usikkert marked avventer vi med å gå i gang med denne store feltutbyggingen på ca.130 boenheter.

Hommersåk Ho17

Entreprenør Mellestrand er valgt til å gjennomføre totalentreprise for Ho17 etter konkurranse, totalt 47 boenheter. Forventet oppstart av teknisk anlegg høsten 2019 med påfølgende salg i slutten av året. Mellestrand har varslet at saksbehandlingen går sent og at oppstart kan bli forskjøvet til våren 2020. Prosjektkonkurransene kan da påbegynnes rett over sommeren 2020.

Mulig utbyggingstakt er 20 enheter pr år i Hommersåk

Microhus

Planen om 4 microhus på egen tomt på Stangeland har nå vært ute på høring. Fylket og Fylkesmannen sammen med Planavdelingen er veldig positive til prosjektet. Planen vil bli gjort klar for 2 gangs behandling.

Åsveien.

Opparbeidelsen av infrastruktur blir lyst ut denne uken. Det forventes at arbeidene kan starte i november og at tomtene er byggeklare i mars 2020.

Prosjektkonkurranser 2019

Fra utbyggerne er det fortsatt god interesse for å delta i konkurransene. Når 3 rekkehus ble lagt ut for salg på Sørbøhagane var det 16 familier som søkte. Dette viser at det er kjøpere når pris – boligtype og beliggenhet stemmer. Alle boligene som er lagt ut for salg i Kleivane er solgt og i høst/vinter vil det komme 31 nye boliger for salg her.

Prosjekt	Boligtype	Antall		Konkurranse
Kleivane B3	Eneboliger	15	Pågår	Innlevert august 19
Kleivane B3	Rekkehus	6	Pågår	Innlevert august 19
Åsveien	Leil/rekke	8	Pågår	Innleveres oktober 19
Kleivane B4	Rekkehus	10	Pågår	Høst 2019
Kleivane B4	Rekkehus	13		Vurderes høst.
Høle	Rekkehus	5		September 19
Bogafjell G4	Rekkehus	15		2020
Hommersåk Ho17	Eneboliger	10		2019-20
Kleivane/Sørbø Hove	Rekkehus	30		2020

Bogafjell Vest Utvikling as 60% aksjonær

Teknisk plan er innsendt til behandling og forventes ferdig innen 2019. Forventer oppstart teknisk anlegg tidlig 2020. Første prosjektkonkurranse starter våren 2020. G4 blir planlagt som et pilotprosjekt med bl.a Share Space gate. Gata, er på ungenes premisser og består av en bred miljøgate på 10 meter som innehar aktiviteter for barn og voksne. Boligene blir uttegnet med skisser, og tilpasset kjøpegruppen i størst mulig grad. Prosjektet har blitt lagt frem for flere av utbyggerne, som ser frem til å være med i prosjektkonkurransene. Det er inngått avtale med Sandnes Eiendom på salget av tomt til Småhus.

Hammeren utvikling as 78% aksjonær

Høle delfelt I og II

Opparbeidelse av Høle I (8 boenheter) er i slutfasen og skal være ferdig medio oktober 2019.

Prosjektkonkurranse blir avholdt i høst

Høle II: Ny detalj reguleringsplan og teknisk plan forventes å bli behandlet endelig innen sommeren 2020. tidligst oppstart grunnarbeid høsten 2020, og salg våren 2021, beslutning for oppstart del 2 er ikke tatt

Sørbø Hove as, 36% aksjonær

Sørbøhagane HUP1 – Sandnes tomteselskap har kjøpt hele område fra Sørbø Hove as. Arealet inneholder kirketomt, boas, og 100 boenheter som er solgt til utbygger, samt et delfelt som skal benyttes i SK eiendom.

Grunnarbeidene er godt i gang, og første deloverlevering av kommunalteknisk infrastruktur skjer i forbindelse med åpningen av butikken i oktober 2019. Opparbeidelse av øvrige kommunaltekniske anlegg går etter planen og koordineres med framdriften på parkeringsanlegget til blokkene og første byggetrinn på blokkene. Økonomi: Det foretas sluttoppgjør etter hver deloverlevering siden prosjektet vil vare lenge i tid. Pr. dato er det varslet kun mindre endringer/tillegg.

Sørbøhagane B11

Tomteselskapet har fått tildelt dette delfeltet og kjøpskontrakt inngås ved godkjent plan. Detaljplanen for Sørbøhagane B11 har vært ute til offentlig ettersyn. Det er kommet henvendelser fra naboer knyttet til offentlig formål innenfor planen hvor skal bygges institusjon for psykiatri/rus for 9 beboere. ST er i dialog med fagstab helse og velferd for å svare på henvendelsene, samt koordinere videre aksjoner. Plandokumentene er bearbeidet etter høringen, og klargjøre for innsending til 2. gangs behandling. Det er ønskelig å få planen til 2. gangs behandling i løpet av høsten.

Austrått utvikling as 6,7% aksjonær

Selskapet er i gang med første delfelt. Tomteselskapet har kjøpt 6 enheter i første tildeling. All parkering i dette feltet/område skal skje under bakken. Forberedelsen til neste delfelt har startet. Oppstart i dette delfelt avklares etter ny markedsvurdering sommer 2020. Det er også satt i gang et mulighetsstudie av resten av feltet, totalt 550 enheter. Selskapet har finansiering frem til oppstart neste delfelt. Markedsmessig er det alltid litt utfordrene med oppstart av nye store felt, det gjelder også Austrått utvikling.

Kleivane utviklingselskap as 94.5% aksjonær

Hovedadkomst

Vei fra Brattebø er åpnet.

Videre fremdrift er avhengig av Lyse. Lyse startet i uke 35 å trekke nye 50 kV-kabler. Det ser ut til at vi kan få begynne å jobbe igjen på prosjektet i oktober/november i år. Håpet er å kunne fullføre veien til sommeren 2020. På dette prosjektet er det forholdsvis store tilleggskostnader; bl.a. knyttet til Lyse sitt arbeid.

Administrasjon

Revidering av eierstrategi og vedtekter for selskapetDaglig leder sammen 2 ansatte representanter og 1 fra rådmannens stab utgjør arbeidsgruppen for revisjonen. I tillegg er det gjennomført et orienteringsmøte til alle ansatte, med mulighet for innspill. Underveis i prosessen har det vært et dialogmøte med kommunal direktørene for hhv. Kultur og Næring og Byutvikling og teknisk.

Ny mal for eierstrategi som brukes overfor alle selskaper i kommunekonsernet er nå tatt i bruk i arbeidsprosessen for Sandnes tomteselskap KF. På denne måten fanges også opp formelle krav og rammer ihht lov- og regelverk.

Revidert eierstrategi skal gjelde for nye Sandnes kommune. Prinsippdokumentet for nye Sandnes beskriver også fokus på reiseliv og areal til råstoff uttak samt landbasert sjø aktivitet.

De sentrale punktene er fokus på rimelig boliger til førstegangsetablerere, tomter til næringsetablering samt fokus på tomter til offentlig formål og boligsosiale behov i Sandnes kommune.

Rammebetingelsene gitt i Regionalplan for Jæren og nylig vedtatt kommuneplan betyr endringer. Fokus endres fra store utbyggingsområder både til næring og bolig, til fortetning i sentrum og langs kollektiv trassene. Nye større areal er ikke definert i kommuneplan, unntatt et større område på Stokkeland som kan bygges ut etter 2028. I tillegg kommer Regionalplan for Ryfylke og områdene i dagens Forsand kommune, men det er pt. Ikke en felles kommuneplan klar for nye Sandnes.

Det nye fokuset er i sentrum, fortetning langs bussveien.

Det innebærer at reguleringsplanene blir mer omfattende, bolig og næring i samme bygg, offentlig i kombinasjon med andre formål, felles parkeringsanlegg under bakken som noen eksempler.

Kompetanse, kapasitet, styring av AS, økonomisk handlingsrom og mål for finansiell styring er noen av de utfordringene som eierstrategien har til formål å trekke opp rammene for. I tillegg til å tydeliggjøre styring av konsernoppdrag mellom bystyret og KFet.

Nødvendige oppdateringer i vedtektene foreslås, dels som følge av lov- og regelverks endring, og dels som følge av revidert eierstrategi som lages for nye Sandnes.

Styret skal behandle forslaget til revidert eierstrategi og vedtekter i 2 omganger. Forslaget legges frem i neste styremøte, for så å gå videre til formannskapet. Deretter starter endelig behandling i styret før den endelige behandlingen skjer i bystyret.

Konsernoppdrag

Det er avholdt statusmøte sammen med rådmannens representant pr august 2019. Formålet er å sikre gode rutiner knyttet til transaksjoner som både gjelder perioderapport 2019 og gjeldende økonomiplan. Rådmannsoppdrag som har signerte salgskontrakter følger kontraktsbetingelsene. Dette gjelder hovedsakelig Gml Rådhus, Rådhusmarkå og Gml Brannstasjon. Pr august 2019 overstiger forskuddene fra kunder påløpte kostnader knyttet til salgsoppdrag fra Rådmannen. Dekning av påløpte prosjektkostnader knyttet til Havneparken parkering og Ruten jobbes det med å få med i tertialoppgjøret på konsernivå Sandnes kommune. For øvrige konsernoppdrag er det løpende fakturering av timeforbruk utført av tomteselskapet.

Vedtak:

Styret tar resultat og balanse T2 2019 samt prognose og driftsrapport 2019 til orientering.

25/19 Budsjett 2020-2023

Budsjett 2020-2023

Budsjett 2020-2023 er basert på prosjektstatus og markedsvurdering pr august 2019 i samråd med prosjektlederne i tomteselskapet og markedsansvarlige. Input til modellen er basert på vurderinger knyttet til konkrete prosjekt som det jobbes med i dag eller som med stor grad av sikkerhet vil kunne påbegynnes innen 2 år. Nærmeste driftsår 2020 baserer salgstill, varekost og bidrag på konkrete kalkyler. 2 siste år er basert på omsetning og historisk bidrag på lignende prosjekter. Det er ikke tatt høyde for utbytte fra datter- tilknyttet selskap ut fra et forsiktighetsprinsipp. Det er likevel grunnlag til å anta at det i fremtiden vil komme utbytte fra selskaper som drives etter kalkyler og fremdrift. Utbytte skal vurderes i samråd med øvrige aksjonærer og finansinstitusjon.

Budsjett STS KF**Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2019 P 2020 B 2021 B 2022 B 2023 B****Resultatregnskap**

Salgsinntekter prosjekter	92	172	168	161	97
Annen driftsinntekt	3	3	3	3	3
Kostnader prosjekter	-79	-151	-141	-136	-80
Lønnskostnad	-11	-11	-11	-12	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-11	-11	-12
Utbytte fra investering/datter/TS - avgitt	6	0	0	0	0
Netto finans	3	4	4	4	5
Resultat	7	7	12	9	1

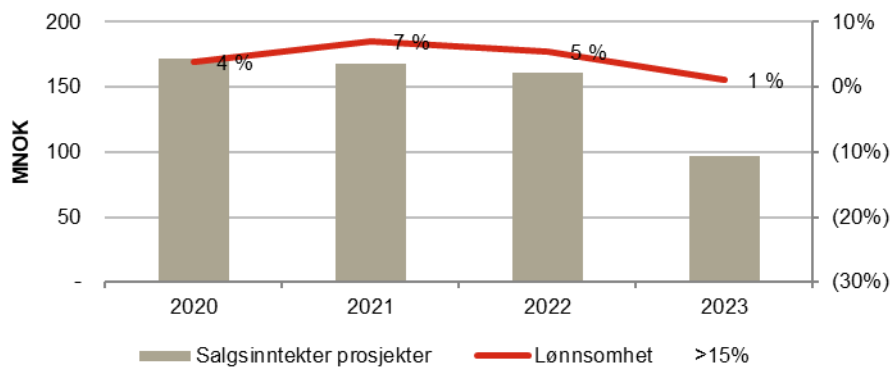
Balanse

Eiendeler	2019 P	2020 B	2021 B	2022 B	2023 B
Aksjer	39	51	51	51	51
Andre anleggsmidler	8	8	8	8	8
Tomter	485	424	541	454	533
Kundefordringer	3	3	3	3	8
Andre kortsiktige fordringer	106	111	111	169	127
Bankinnskudd, kontanter og lignende	140	160	129	211	173
Sum eiendeler	781	757	843	896	900

Egenkapital og gjeld

Innskutt egenkapital	100	100	88	88	88
Opptjent egenkapital	377	384	396	405	406
Sum EK	477	484	484	493	494
Ansvarlig lån (SK,SH,AS+ Vagle)	186	182	177	173	168
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Leverandørgjeld	23	22	20	19	21
Skyldige offentlige avgifter	2	2	2	2	4
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	3	3	3	3	3
Forskudd	45	36	134	146	131
Annen kortsiktig gjeld	44	29	22	59	79
Sum gjeld	303	273	359	403	406
Sum egenkapital og gjeld	781	757	843	896	900

Prognose: Omsetning og lønnsomhet



Alle tall i MNOK (nominelle kroner) 2019 P 2020 B 2021 B 2022 B 2023 B

Kontantstrøm fra drift

Innbetaling salg	63	147	260	210	102
Utbetaling tomter og opparbeidelse	-100	-180	-98	-89	0
Netto aksjer	6	-12	0	0	0
Utbetaling/innbetaling ifm ansvarlige lån	23	0	0	0	0
Innbetaling/utbetaling øvrige investeringer	0	0	0	0	0
Lønnskostnad	-11	-11	-11	-12	-12
Annen driftskostnad	-8	-10	-11	-11	-12
Annen driftsinntekt	3	3	3	3	3
Renteinntekter	2	1	1	2	3
Kontantstrøm fra drift	-21	-61	145	102	83

Kontantstrøm fra finansiering

Nedbetaling KG Sandnes Kommune	0	0	0	0	0
Opptak av annen kortsiktig gjeld	0	0	0	0	0
Rentekostnader gjeld	-6	-9	-9	-8	-8
Kontantstrøm fra finansiering	-6	-9	-9	-8	-8

Endring i likviditetsbeholdning -27 -70 136 94 75

Nøkkeltall

	2019 P	2020 B	2021 B	2022 B	2023 B
Lønnsomhet >15%	8%	4%	7%	5%	1%
Likviditet og finansieringsevne >100	17	-113	-133	-214	-177
Soliditet >45% inkl ans lån	82%	85%	74%	69%	68%

- Likviditet og finansieringsevne for 2022 og 2023 blir unøyaktig pga modellen mangler input for 2 år frem i tid. (2024 og 2025)

Generelle forutsetninger som er lagt til grunn:

Lønnsjustering 3,5% pr år 2020 og 2,5% for 2021-2023

Generell kostnadsvekst på 2,5% pr år

Alle salg- og produksjonstall er basert på individuelle prosjektkalkyler.

Forsiktighetsprinsipp er lagt til grunn ved uttak av bidrag.

Hovedfokus er 2020 som er første hele driftsår som er realistisk å kunne forvente en større grad av nøyaktighet.

Bidrag 2021-2023 er vurdert nøkternt og det er usikkerhet knyttet til både antall enheter og tidspunkt for salg. Det er kun tatt høyde for prosjekt vi kjenner i dag. Dvs det er ikke tatt høyde for historisk aktivitet som forventet fremtid.

Vi legger samme prinsipper til grunn ved budsjett som ved løpende bidragsrapportering. Dvs vi inntektsfører salg av tomter når både risiko og kontroll er overført til kunden. Inntektene anses opptjent ved inngåelse av skriftlig gjensidig bindene kontrakt. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Eksempler her er videre belastning av administrasjonskostnader fra KF til as. Kostnader regnskaps føres i samme periode som tilhørende inntekt.

Nøkkeltall er interne KPI måltall som tomteselskapet ønsker å jobbe for å oppnå. Måltallene er valgt på bakgrunn av fokusområder i gjeldende eierstrategi og vedtekter.

Nye måltall til KPI blir bearbeidet og lagt frem sammen etter godkjenning av nye vedtekter og eierstrategi.

	Budsjett 2020			
	Salgsinntekt	Varekostnad	Dekningbidrag	DG
Bolig	101	86	15	15 %
Næring	58	52	6	10 %
Offentlig	13	12	1	8 %
Sum	172	150	22	13 %

Bolig - Salg

Prosjektene som er lagt inn i budsjett 2020 er basert på områder som er byggeklare. Kleivane er i produksjon og er fremdeles et populært boområde, Andre del av B3/B4 kommer i 2020. Det samme gjelder Bogafjell G4 og første del av Hommersåk HO17.

Næring - Salg

Prosjekt for næring i 2020 er knyttet til Stangeland KA-1. I tillegg er det lag opp til ytterligere salg på Hesthammer. Havneparken NB1 (F/K/1) er lagt inn i 2020. Erfaringsmessig er det også usikkerhet knyttet til kostnadsrammen for Havneparkprosjekt. Dette blir ivaretatt med et grunnbeløp på kr 300,- pr kvm. Derfor vil disse prosjektene generere mye omsetning og lite bidrag pga usikkerhet knyttet til grunnforhold og fremtidige refusjonsbeløp. Det er lagt inn bidrag for Havneparken i 2020 og 2021.

Offentlig - Salg

Offentlige tomter i 2020 består av å flytte et kommunalt tilbud fra Sentrum til Skaarlia og AU 06. I tillegg er det forventet at Hjørnetomt, Skeiane blir solgt 2020.

Transformasjon - Salg

Det er behov å bearbeide videre strategi for transformasjon før vi legger inn budsjettall knyttet til fortetning.

Administrasjon

Lønn justeres for lønnsøkning stilsvarende retningslinjer fra Sandnes kommune.

Poster på annen driftskostnad som økes er bevertning/representasjon. Her legges det inn midler til kundetur og ny studietur sammen med nytt styre.

Kurs og skyss/reiser økes litt for å møte det kommende behovet for faglig oppdatering knyttet til nye markedsområder. Det er også satt av midler til oppfølging av medarbeiderundersøkelsen 2019.

Under konsulent er det satt av midler knyttet til reiselivsatsning, byggeråstoff og landbasert sjøaktivitet i Nye Sandnes.

Generelle midler til BLINK opprettholdes på samme nivå som tidligere totalt kr 2,5 mill. Budsjettpotten som tidligere har blitt brukt på sykkel arr. er overført sponsormidler til ny event og merkevarebygging Sandnes.

Finans

Utvidelse av aksjekapitalen i Vagle næringspark as, fase 2, vi er 20% aksjonær.

Fase 2

Totalt areal er 140 daa. Godkjent plan forventes i årsskifte 2019/20. I den forbindelse skal arealet tiltres.

Opparbeidelsen, infrastruktur og administrasjon utgjør	107 mill.
Grunnervervet utgjør inkl. kjøp av hus og et tun	168 mill.
Totalt	275 mill.

Vurdert salgspris i fase 2 ligger mellom kr 2 500 / 2 750 pr, kvm

Salgbart areal er i overkant av 140 daa, totalt salg blir da mellom 300 mill. - 385 mill.

Kapitalbehovet er anslått til 30-40% av totalinvesteringen på 170 mill. Det utgjør ca. 50-60 mill. og vår andel er 20 % som utgjør inntil 12 mill.

Dette område er et strategisk viktig areal.

Endelig tall vil bli forlagt styret i tomteselskapet før iverksettelse av kapitalutvidelsen

Kapitalbehovet er lagt inn i budsjettet

Trinn 3

Detaljreguleringen har startet og forventes ferdig innen 2021/22, totalt areal er 70 daa.

Administrasjonsbudsjett 2020-2023

Art	Administrasjon	Kostnader 2,5 %					
		Lønn		3,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %
		Bud 2019	Prognose2019	Bud 2020	Bud 2021	Bud 2022	Bud 2023
1010	Lønn administrasjon	8 057	8 107	8 391	8 601	8 816	9 036
1016	Fast bilgodtgjørelse	63	60	-	-	-	-
1050	Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	5	5	5	5	6
1082	Styrehonorar	370	370	383	392	402	412
1090	Pensjon	751	1 300	1 346	1 879	1 926	1 974
1099	Arbeidsgiveravgift	1 418	1 200	1 242	1 273	1 305	1 337
	Sum lønn og sosiale utgifter	10 664	11 042	11 366	12 151	12 454	12 766
1100	Kontorrekvisita	26	26	27	27	28	29
1101	Tidsskrift/aviser/abonnementer	69	95	97	100	102	105
1131	Telefonutgifter	86	86	89	91	93	95
1141	Annonse, reklame	5 615	4 615	5 630	5 771	5 915	6 063
1142	Trykking/kopiering	6	6	6	7	7	7
1143	Beverting/representasjon	464	164	468	230	236	242
1150	Kurs/opplæring	52	52	153	157	161	165
1170	Skyss, reise og diett	66	46	97	99	102	104
1174	Drift av kjøretøy	106	86	103	106	109	111
1180	Strøm	84	84	86	88	90	92
1185	Forsikring	43	43	44	45	46	47
1190	Husleie	1 285	1 285	1 317	1 350	1 384	1 418
1198	Kontingenter	17	17	17	17	18	18
1199	Kommunale avgifter	12	12	13	13	13	14
1200	Inventar/utstyr	92	32	83	85	87	89
1202	Diverse	36	36	37	38	39	40
1221	Kjøp av datautstyr	26	35	86	138	91	94
1260	Renhold	127	127	135	138	142	145
1270	Kjøp av konsulenttjenester fra kommune	725	375	435	445	457	468
1271	Kjøp av konsulenttjenester fra firma	931	431	941	965	989	1 014
1351	Revisjonshonorar	120	130	133	137	140	143
	Sum andre administrative kostnader	9 987	7 782	9 997	10 046	10 248	10 504
1650	Andre inntekter (daglig lederlønn)	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
	Sum lønn og administrasjon	17 151	15 324	17 863	18 697	19 202	19 769

Vedtak:

Styre i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner økonomiplan 2020-2023 for Sandnes tomteselskapet KF. Styret i Sandnes tomteselskap KF tilrår at bystyret godkjenner årsbudsjettet for 2020 med et resultat på kr 7 mill.

26/19 Revidering av eierstrategien

Se vedlegg

27/19 Eventuelt

