

# Styremøte 23.09.2022

Sandnes tomteselskap KF

## 22/22 Godkjenning av innkalling og saksliste samt signering av protokoll.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner innkalling, saksliste til styremøte 23.09.2022 samt protokoll fra styremøte 19.08.2022.

## 23/22 Regnskap Sandnes tomteselskap KF 2. tertial 2022

## SANDNES TOMTESELSKAP KF

## RESULTATREGNSKAP

31.08.2022

		Regnskap	Budsjett	Regnskap
	Noter	31.08.2022	2022	31.12.2021
<b>Driftsinntekt</b>				
Salgsinntekter	1	43 749 866	90 000 000	75 276 664
Annen driftsinntekt		1 508 143	2 000 000	2 118 484
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>45 258 009</b>	<b>92 000 000</b>	<b>77 395 148</b>
<b>Driftskostnad</b>				
Lønnskostnad		5 600 876	9 000 000	9 082 391
Kostnader solgte tomter	1	39 479 482	77 000 000	63 008 826
Revesert nedskrivning		0		(3 429 171)
Avskrivninger	8	-		33 189
Annen driftskostnad		3 812 987	6 000 000	5 338 204
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>48 893 345</b>	<b>92 000 000</b>	<b>74 033 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(3 635 336)</b>	<b>-</b>	<b>3 361 709</b>
<b>Finansposter</b>				
Renteinntekt		2 164 826	2 000 000	2 128 936
Utbytte		1 440 000	4 000 000	5 402 595
Rentekostnad	7	2 591 856		3 224 928
Gevinst v/salg aksjer				
Annen finanskost		-		-
<b>Sum finansposter</b>		<b>1 012 970</b>	<b>6 000 000</b>	<b>4 306 603</b>
Utbytte/overføring Sandnes kommune				
Bruk av opptjent egenkapital				
Aktivering av renter		-2 591 856		-3 224 928
		-2 591 856		-3 224 928
<b>Overskudd</b>		<b>(30 510)</b>	<b>6 000 000</b>	<b>10 893 240</b>
Engangsutbytte Sandnes Kommune		0		-19 000 000
Overført til/fra annen egenkapital		0		-8 106 760

**SANDNES TOMTESELSKAP KF**  
**Balanse 31.08.2022**

<b>EIENDELER</b>	<b>Noter</b>	<b>31.08.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Inventar, bil	8	298 699	298 699
Aksjer	2	36 586 223	36 586 223
Ansvarlige lån		6 445 988	6 445 988
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>43 330 910</b>	<b>43 330 910</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tomter	1	389 118 780	386 920 165
Kundefordringer		630 125	2 156 984
Andre fordringer	3	56 534 440	69 300 519
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 240 071	223 182 830
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>691 523 416</b>	<b>681 560 498</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>734 854 326</b>	<b>724 891 408</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Noter</b>	<b>31.08.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		100 322 564	100 322 564
Opptjent egenkapital		364 786 117	364 816 628
<b>Sum egenkapital</b>		<b>465 108 681</b>	<b>465 139 192</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pensjonsmidler		(528 096)	(528 096)
Avsetninger		-	-
Lån nærstående parter (Sandnes kommune)		-	-
Lån Sandnes havn KF	6	43 849 309	43 849 309
Ansvarlig lån Sandnes kommune	7	86 670 000	86 670 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>129 991 213</b>	<b>129 991 213</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 975	1 439 267
Skyldig offentlige avgifter (skattetrekk, AGA, feriepenger)		259 282	2 603 962
Gjeld Sandnes kommune, Havnen KF		21 589 989	26 490 804
Forskudd solgte tomter	5	30 288 577	11 667 362
Annen kortsiktig gjeld	4	87 559 609	87 559 608
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 754 432</b>	<b>129 761 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>734 854 326</b>	<b>724 891 408</b>

### Kommentarer til resultat og balanse:

Resultat 2. tertial 2022 kr 0 mill. mot årsbudsjett kr 6 mill.

#### **Omsetning:**

De største boligprosjektene er Kleivane B3/B4, Sandved, Foreldreinitiativ II på Sørbø Hove og Hommersåk (Annas Hage). Det er solgt 2 næringstomter på Hesthammer. I salgsbudsjettet for 2022 lå deler av Sørbø Hove B11 inne. Detaljreguleringen har tatt lenger tid enn forventet og dette medfører at salgsstart må skyves til 2023.

Lønnskostnader er kr 5,6 mill og ihht budsjett 2022.

Annen driftskostnad er kr 3,8 mill og ihht budsjett 2022.

Netto finans er kr 3,6 mill og lavere enn budsjettet for 2022, utbytte fra Sørbø Hove as er utbetalt i 2022 og dermed inntektsført. I budsjett 2022 er utbytte fra Vagle Næringspark as kr 4 mill lagt inn. Dette kommer ikke til utbetaling før i 2023.

### **Største endring i balanse 2022**

Anleggsmidler: Uendret fra 2021

Omløpsmidler: Kontantbeholdningen er økt med 22 mill. Utgående balanse tomter for videresalg er kr 389 mill. Tomtene er vurdert etter laveste verdi prinsipp og dokumentert med underliggende salgs- og produksjonskalkyler. Fordringer er redusert med kr 13 mill og skyldes innbetalinger av salgskontrakter som det er foretatt oppgjør på.

Langsiktig gjeld: Uendret fra 2021

Kortsiktig gjeld: Største endring er økning forskudd solgte tomter og er knyttet til Rådhusmarka. Oppgjør til bykassen vil finne sted innen årsskiftet.

Endelig regnskap STS KF	Regnskap	Årsprognose	Budsjett
	2022	2022	2022
<b>Alle tall i MNOK (nominelle kroner)</b>			
<b>Resultatregnskap</b>			
Salgsinntekter prosjekter	44	56	90
Annen driftsinntekt	2	2	2
Kostnader prosjekter	-39	-46	-77
Lønnskostnad	-6	-9	-9
Annen driftskostnad *	-4	-6	-6
Utbytte	1	1	4
Netto finans	2	2	2
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Balanse</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Aksjer	37	37	92
Andre anleggsmidler	7	8	8
Tomter	389	392	470
Kundefordringer	1	3	3
Andre kortsiktige fordringer	57	57	143
Bankinnskudd, kontanter og lignende	245	242	60
<b>Sum eiendeler</b>	<b>735</b>	<b>738</b>	<b>776</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
Innskutt egenkapital	100	100	100
Opptjent egenkapital	365	365	386
<b>Sum EK</b>	<b>465</b>	<b>466</b>	<b>486</b>
Ansvarlig lån	131	129	129
Annen langsiktig gjeld	0	0	0
Leverandørgjeld *	0	2	6
Skyldige offentlige avgifter	0	2	2
Kortsiktig gjeld Sandnes kommune	22	22	0
Forskudd	30	30	40
Annen kortsiktig gjeld	87	88	113
<b>Sum gjeld</b>	<b>270</b>	<b>273</b>	<b>290</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>735</b>	<b>738</b>	<b>776</b>

Nøkkeltall	Regnskap	Årsprognose	Budsjett
	2022	2022	2022
Lønnsomhet >10%	0 %	1 %	7 %
Likviditet og finansieringsevne >100	-156	-152	29
Soliditet >45% inkl Ans lån	75 %	75 %	74 %

	Budsjett 2022	Regnskap 2022 T2	Regnskap 2021	Prognose 2022
<b>Administrasjon</b>				
1010 Lønn administrasjon	7 036	4 484	6 997	7 397
1016 Fast bilgodtgjørelse	0	0	0	0
1050 Annen lønn og trekkpliktig godtgjørelse	5	2	5	5
1082 Styrehonorar	263	0	246	266
1090 Pensjon	668	421	559	584
1099 Arbeidsgiveravgift	1 061	694	1 276	1 301
<b>Sum lønn og sosiale utgifter</b>	<b>9 033</b>	<b>5 601</b>	<b>9 083</b>	<b>9 553</b>
1100 Kontorrekvisita	38	5	19	23
1101 Tidsskrift/aviser/abonnementer	123	60	110	123
1131 Telefonutgifter	94	20	55	69
1141 Annonse, reklame	2 952	2 591	2 613	2 952
1142 Trykking/kopiering	7	0		
1143 Bevertning/representasjon	242	35	63	73
1150 Kurs/opplæring	124	93	92	142
1170 Skyss, reise og diett	42	31	63	63
1174 Drift av kjøretøy	89	40	77	89
1180 Strøm	21	0	51	55
1185 Forsikring	46	27	83	88
1190 Husleie	868	684	1 457	1 126
1198 Kontingenter	18	4		
1199 Kommunale avgifter	14	0	18	12
1200 Inventar/utstyr	88	23	176	88
1202 Diverse	39	0	-167	30
1221 Kjøp av datautstyr	91	39	6	56
1260 Renhold	92	53	95	105
1270 Kjøp av konsulenttenester fra kommune	410	0	404	550
1271 Kjøp av konsulenttenester fra firma	590	0	26	26
1351 Revisjonshonorar	141	97	98	128
<b>Sum andre administrative kostnader</b>	<b>6 130</b>	<b>3 805</b>	<b>5 339</b>	<b>5 799</b>
1650 Andre inntekter (daglig lederlønn)	2 000	1 499	2 118	2 000
<b>Sum lønn og administrasjon</b>	<b>13 163</b>	<b>7 907</b>	<b>12 304</b>	<b>13 352</b>

**Prognose:**

- Sørbo Hove er forsinket i plan/reguleringsarbeid og dermed overføres salget fra 2022 til 2023.
- Reversering av generelle reserver for verdier i balansen utgjør ca kr 2 mill.
- Signaler om høyt tillegg til årets lønnsoppgjør.
- Utbytte fra Vagle Næringspark as flyttet fra 2022 til 2023.

**Forslag til vedtak:**

Styret tok saken til orientering

## 24/22 Vagle Næringspark as - Status

I forbindelse med salg av næringstomter fra Vagle næringspark har det vært praksis for at tomtene selges gjennom separate aksjeselskaper. Aksjonærene anser det som en hensiktsmessig måte å strukturere utvikling og salg av næringsseiendom på, dette er en velkjent modell i eiendomsbransjen og det er skattemessig og merverdiavgiftsmessig fordelaktig. Vagle Næringspark AS er i avtale med Coop Eiendom Norge AS forpliktet til å gjennomføre en fisjon med overføring av ytterligere tomtearealer. Avtalen med Coop, som ble inngått i desember 2020, setter premissene for restruktureringen. Vagle Næringspark as jobber nå med å forberede transaksjonsprosessen.

På bakgrunn av det ovennevnte ble det iverksatt en fisjonsprosess der alle de ulike delfeltene innen området Vagle N1 ble utfisjonert til egne aksjeselskaper. For å kunne fisjonere ut tomteområde fra Vagle Næringspark AS til Vagle Næringspark N1 AS, slik avtalen med Coop forutsetter, er det nødvendig at selskapene ligger på samme "eiernivå". Aksjene i Vagle Næringspark N1 AS måtte derfor deles ut til aksjonærene som utbytte. Aksjene forutsettes tilbakeført i form av tingsinnskudd når fisjonen er gjennomført.

Fisjonen er i tråd med Vagle Næringspark AS' forpliktelser overfor Coop og den tilsvarende fremgangsmåten som ble fulgt i "Fase 1" der Vagle Blå AS, Vagle Grønn AS mv. ble fisjonert ut fra Vagle Næringspark AS.

Fisjonen er revisjonsbekreftet av EY.

**Forslag til vedtak:**

Styret tok saken til orientering

## 25/22 Endringer i administrasjonen

Torgeir Ravndal har siden han fratrådte som daglig leder høsten 2019 fungert som senior rådgiver i 80% stilling. I august 2022 valgte han å redusere til 60% stilling og nå har han sagt opp med virkning fra 1. november 2022.

Torgeir Ravndal har sammen med Martin Eskeland hatt ansvar for utvikling og salg av næringsarealer. I dette har planlegging av Rogaland industripark Sandnes stått sentralt. Torgeir har også på vegne av foretaket vært styreleder i Sørbø Hove AS og styremedlem i Vagle Næringspark AS og Vagle Næringspark N1 AS.

Laila Haugland vil overta styrevervene og delta mer aktivt i arbeidet med utvikling av Rogaland industripark Sandnes når Torgeir Ravndal fratrer sin stilling

### **Forslag til vedtak:**

Styret tok saken til orientering

Unntatt off: Offl. §23.1 og Fvl. §13,1