



SANDNES
TOMTESELSKAP

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020



Boligfeltet Annas Hage på Hommersåk, under opparbeidelse.

Innhold

1. Foretakets formål og oppgaver.....	1
2. Styre og administrasjon	4
3. Arbeidsmiljø og ytre miljø	5
4. Aktiviteter i 2020	7
5. Statistikk tomtesalg og arealreserver.....	11
6. Satsingsområder og framtidssikter	12
7. Regnskap og resultat	14
8. Forutsetning for fortsatt drift.....	15

UTKAST

1. Foretakets formål og oppgaver

Sandnes tomteselskap KF er et kommunalt foretak i Sandnes kommune. Foretaket ble opprinnelig opprettet av tidligere Sandnes bystyre i oktober 1999. Gjennom prosessen med kommunesammenslåingen av tidligere Forsand og Sandnes kommuner ble det vedtatt å videreføre foretaket i den nye kommunen. Forventningene til foretaket er nedfelt i Prinsippdokumentet for Nye Sandnes kommune.

Forventningene fra kommunestyret er konkretisert i revidert eierstrategi for Sandnes tomteselskap KF, og oppdaterte vedtekter, vedtatt 16.12.2019 I eierstrategien fremgår det at kommuneplan, kommunens utbyggingsprogram og økonomiplan definerer de sentrale rammebetingelsene for foretakets virksomhet.

Formålet med foretaket er nedfelt i § 2 i vedtektene:

- a) Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter/arealer i Sandnes kommune for bolig-, nærings- og offentlige formål og overdra disse til kjøpere og til kommunen. Arealer til bruk innenfor reiseliv/turisme, landbasert areal for sjøretta næring og byggeråstoffer inngår i formålet fra 2020.
- b) I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner.
- c) Der kommunen er vertskommune for nasjonale, regionale/fylkeskommunale og eller interkommunale formål har foretaket ansvar for å fremskaffe tomter/arealer

til formålene.

- d) Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet.
- e) Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
- f) Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

Et av de sentrale formål for Sandnes kommunes med å legge den kommunale utbyggingsvirksomheten i et foretak er å styrke kommunens posisjon som et korrektiv i utbyggingsmarkedet. Økt tilførsel av rimeligere boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Foretaket nytter prosjektkonkurranser som virkemiddel for å fremskaffe rimeligere boliger til førstegangsetablerere. Gjennom prosjektkonkurransemodellen får boligbyggeselskapene i regionen tilbud om å konkurrere om kjøp av byggeklare tomter. Det boligbyggeselskapet som etter en samlet vurdering kan tilby å bygge de rimeligste boligene kombinert med beste løsning og kvalitet for boligkjøper, får kjøpe tomtene. Boligene tildeles og selges av boligbyggeselskapet direkte til boligkjøper iht. kommunens tildelingsregler.

Sandnes kommune gis førsteprioritet til kjøp av boliger før de legges ut i markedet, dette bidrar til å dekke kommunens behov for boliger til vanskeligstilte. Egnede tomter til oppføring av småhus for personer med lav boevne har høy prioritet.

Foretaket har vært delaktig i alle de store utbyggingsområdene i kommunen siden foretaket ble etablert i 1999 og har således vært en sentral bidragsyter i forhold til utvikling av rimelige boliger til førstegangsetablerere. Den nylig reviderte kommuneplanen legger til rette for utvikling av flere lokalsentre i kommunen, foretaket spiller en sentral rolle i realiseringen av disse senterområdene.

Tidligere Sandnes bystyre forventet at foretaket skulle engasjere seg i utvikling av kommunens prioriterte strategiske prosjekter i by- og sentrumsutviklingen. Gjennom den årlige økonomiplanbehandlingen har prioriteringer, økonomiske rammer og mandatet for slike oppdrag til foretaket konkretisert. Dette er videreført i eierstrategien vedtatt av kommunestyret i Nye Sandnes.

Foretaket inngår samarbeid med andre utbyggingselskaper der dette er hensiktsmessig vurdert ut ifra økonomi, risiko og kompetanse.

Kravet til risikostyring er skjerpet i revidert eierstrategi og vedtekter. Det skal gjøres grundige risikovurderinger i forkant av investeringsbeslutninger. Sandnes kommunes krevende økonomiske situasjon bidrar til at foretaket må ha ytterligere fokus på dette.

Et annet helt sentral formål med å organisere virksomheten i kommunalt foretak er å nå målet om å være den foretrukne leverandør av byggeklare tomter til næringsformål i Sandnes kommune generelt, og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt. Kommunestyret gjentok denne forventningen i sitt vedtak om økonomiplan 2021-2024:

Kommunen skal være en viktig aktør for å legge til rette for økt næringsutvikling.

Kommunestyret ønsker å legge til rette for ulike virksomheter med bl.a. næringsarealer, herunder arealer til kraftkrevende virksomheter og andre virksomheter som trenger store arealer. Næringsarealer skal være «hyllevare».

Prinsippdokumentet for Nye Sandnes kommune peker på reiseliv, opplevelse, turisme, sjøretta næring og areal for byggeråstoff som nye satsingsområder. Foretaket har fått i oppgave å få frem mulighetsrommet frem mot neste kommuneplan.

I kommunekonsernet har kommunestyret vedtatt å videreføre løsningen med at foretaket yter årlig tilskudd til Blink festivalen. I tillegg bidrar Sandnes kommune med tilrettelegging av arena og teknisk klargjøring, dette er oppgaver som er tillagt rådmannen. Formålet er profilering av Sandnes og regionen, som attraktivt bo- arbeids, - og næringsområde samt for turisme og opplevelse.

Foretaket skal være selvfinansierende og ha en forsvarlig egenkapital. I den forbindelse har styret i foretaket utarbeidet måltall for driften når det gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Sandnes kommunestyre har godkjent måttallene. I samsvar med kommunelovens bestemmelser har kommunestyret anledning til å foreta utdeling av foretakets årsoverskudd. Slik beslutning forutsetter at styret har gitt sin anbefaling om størrelsen på utdelingen og konsekvenser det kan ha for foretakets virksomhet, i forkant.

2. Styre og administrasjon

Foretakets styre består av åtte medlemmer, fem folkevalgte, to eksterne og en ansattrepresentant, totalt fem menn og tre kvinner. Ansattrepresentasjon trådte i kraft fra og med denne valgperioden. I tillegg har rådmannen en observatør i styret. Det er avholdt 8 styremøter og totalt 59 saker var til behandling i 2020.

Foretaket har hatt åtte fast ansatte, tre kvinner og fem menn. En prosjektleder har oppnådd pensjonsalder og sluttet i foretaket ved utgangen av 2020. Denne stillingen blir foreløpig ikke erstattet slik at fra januar 2021 har foretaket syv ansatte. Prosjektleder Laila Haugland er av styret tilsatt som konstituert daglig leder ut juni 2021. Tidligere daglig leder innehar 80 prosent stilling som seniorrådgiver i foretaket.

Organisasjonskart gjeldende fra 01.01.2021:



Foretaket kjøper noen administrative tjenester av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler.

3. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Foretaket legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven. Det tolereres ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere på grunn av etnisitet eller seksuell legning. Foretaket legger vekt på å holde høy etisk standard i utøvelsen av virksomheten. Foretaket hadde et sykefravær på 5,7 % i 2020 (9,3% i 2019), dette er i stor grad knyttet til en langtidssykemelding. Det er ikke registrert at sykefraværet er knyttet til arbeidsforhold. Det er ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig. Foretakets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø eller påvirket det på noen negativ måte.

Foretaket driver et systematisk HMS - arbeid med fokus på kartlegging, risikovurdering, planlegging og iverksetting av nødvendige tiltak for å sikre at kravene til helse, miljø og sikkerhet følges. På bygge- og anleggsplasser er det fokus på at arbeidet planlegges på

en slik at HMS ivaretas på en god måte. Sikker jobb analyse utføres for de ulike arbeidsoperasjoner, HMS- og SHA-planer utarbeides før oppstart, og det gjennomføres vernerunder – oftest i forkant av byggemøtene. Alle arbeidstakere som til enhver tid er på anlegget blir registrert og det foretas oppfølging i forhold til lønns- og arbeidsvilkår. Det har ikke vært skader i 2020.

Foretaket er opptatt av kompetanseutvikling. For å bidra til dette har foretaket i flere år valgt å arrangere kurs i egen regi (Tomteakademiet) hvor også samarbeidspartnere, både offentlige og private, blir invitert. I tillegg til å heve det generelle kompetansenivået bidrar det også positivt til nettverksbygging. Temaer kan være alt fra innføring i nye krav og retningslinjer eller mer generelt om trender og preferanser. På grunn av koronapandemien og smittevernrestriksjoner har det ikke vært avholdt noen arrangement i 2020, det er i stedet satset mer på individuell videreutvikling. En prosjektleder har gjennomført kurs i prosjektledelse, en annen har tatt kurs i Tekniske forskrifter, og vår kontorleder tar master på deltid i Eiendomsutvikling og -forvaltning. De fleste samlingene har foregått som fjernundervisning. Økt fokus på kurs/videreutdanning er også et oppfølgingstiltak etter medarbeiderundersøkelsen i 2019. Det legges vekt på at den som har vært på kurs deler informasjon med kollegaer i etterkant.

Foretaket følger regelverket for offentlig anskaffelser og kommunens anskaffelsesstrategi ved innkjøp. Erfaringer tilsier at godt gjennomførte anskaffelser også sikrer kvaliteten på tjenestene som skal leveres. Foretaket inngår rammeavtale på de konsulenttjenester som benyttes mest, herunder teknisk planlegging, regulering, advokattjeneste og meglertjeneste. Dette er delvis spesialkompetanse og lisenspålagte tjenester som foretaket ikke besitter.

Foretaket har de siste 10 årene leid lokaler i Havnegata 15. Leiekontrakten utløper i oktober 2021 og foretaket flytter da inn i nye lokaler i Ovalen i Havneparken. Lokalene i Ovalen har en lavere husleie og er bedre tilpasset dagens arealbehov.

4. Aktiviteter i 2020

Bolig

Den største aktiviteten til foretaket er knyttet til utvikling av byggeklare boligtomter. Utviklingen skjer i hovedsak i utbyggingsselskaper sammen med andre private aktører. Utbyggingsselskapene regulerer, planlegger og opparbeider vei, vann, avløp og øvrig infrastruktur og selger deretter byggeklare tomter til aksjonærene. De tomtene som Sandnes tomteselskap KF får tildelt blir deretter solgt til førstegangsetablere via prosjektkonkurranse. Aktivitetene fordeler seg geografisk sett ut i hele tidligere Sandnes kommune. I 2020 hadde foretaket boligprosjekter under planlegging/utvikling på Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Tronsholen, Åsveien, Hommersåk og Høle. I tidligere Forsand er det få kommunalt eide boligområder for utvikling.

Planprogram og planstrategi for Nye Sandnes ble vedtatt høsten 2020, der er bolig et prioritert utredningsteama. Å få frem revidert kommuneplan for Nye Sandnes samlet, er vesentlig for prioriteringer av foretakets virksomhet fremover.

Det ble solgt tomter til 27 boenheter etter prosjektkonkurransemodellen i 2020 fordelt på Annas hage på Hommersåk og Kleivane. I tillegg har Kleivane utviklingselskap AS solgt 16 eneboligtomter direkte til utbyggere, dette var store eneboligtomter som ikke var egnet for salg etter prosjektkonkurransemodellen. Foretaket hadde også planlagt å gjennomføre en prosjektkonkurranse på Bogafjell våren 2020. På grunn av koronapandemien ble det besluttet å utsette gjennomføring til første kvartal 2021.

Foretaket er opptatt av å gjøre nødvendige markedstilpasninger for å opprettholde interessen blant utbyggerne til å delta i prosjektkonkurranser.

Offentlig

En viktig oppgave for foretaket er å fremskaffe tomter til kommunens eget behov, herunder tomter til barnehage, skole, omsorgsboliger, institusjonsbygg, kommunale

utleieboliger og administrasjonslokaler. Dette er en kontinuerlig prosess som koordineres med kommunens eiendomsavdeling og kommunens økonomiplanarbeid.

Foretaket har anskaffet og regulerer nå et område på Austrått (Au06) til nytt aktivitetssenter. Foretaket har også fremskaffet tomter til småhus på Hesthammer, Bogafjell og Foss Eikeland. Det er også ervervet areal til fremtidig utvidelse av Smeaheia skole. Utvidelser av eksisterende bebygde eiendommer kommunen eier, er prioritert strategi fra kommunestyret. På Sørbø Hove har foretaket regulert areal til fremtidig bo- og aktivitetssenter, kirke og institusjon for unge med psykiske helseutfordringer.

Havneparken

Havneparken er av de største transformasjons- og byutviklingsprosjekt i Sandnes i nyere tid. Tidligere Sandnes bystyre godkjente i 2011 avtale mellom Sandnes tomteselskap KF og Sandnes Havn om utvikling og salg av kommunes arealer i området. I tillegg har foretaket ervervet eiendommer i Jernbaneveien for å sikre en helhetlig transformasjon og utvikling. Tidligere Sandnes kommune etablerte eget kommunalt foretak til å forestå gjennomføringen av transformasjonen. Dette foretaket ble i 2013 fusjonert med Sandnes tomteselskap KF. Sammen med øvrige grunneiere i Havneparken ble Sandnes indre havn infrastruktur AS (SIAS), etablert som et rent gjennomføringsselskap som avvikles når formålet er oppnådd. Selskapet eies nå av fem private grunneiere i tillegg til Sandnes kommune. Selskapet har inngått utbyggingsavtale med Sandnes kommune og koordinerer og finansierer all infrastruktur i Havneparken. Den enkelte utbygger betaler inn refusjonsbidrag til selskapet etter hvert som det gis byggetillatelse for det enkelte byggetrinn. Dette har vært en viktig suksessfaktor i utviklingen av området. Sandnes tomteselskap KF utøver kommunes grunneierrolle i SIAS.

I 2020 var det i økonomiplan planlagt at Sandnes kommune skulle starte bygging av parkeringsanlegg, ungdomslokaler og kontorer på kvartal S1. Dette er et stort kvartal med potensial for utbygging av 22.000 m², og representerer ca 50 millioner i refusjonsinntekter til SIAS. Grunnet den økonomiske situasjonen ble det våren 2020 imidlertid besluttet å utsette byggingen noe som medførte likviditetsutfordring for SIAS

og fare for at videre utvikling av infrastruktur ville stoppe opp. En slik stopp ville være svært uheldig da deler av området vil fortsette å fremstå som en byggeplass. Ovalen er ferdig og utbygd og nytt kvartal nord for S1 er under oppføring med planlagt ferdigstilling sommeren 2021. Markedsmessig vil det være uheldig om området fremstår uferdig, det er fortsatt mange næringsbygg som skal fylles med leietakere og leiligheter som skal fylles med før Havneparken er ferdig utbygd. Kommunestyret var løsningsorientert og besluttet å forskuttere 20 millioner av kvartal S1 sin andel av refusjon til SIAS i økonomiplanvedtaket. I tillegg har foretaket forskuttert 12,5 millioner for kvartal F/K/1. Dette gjør det mulig for SIAS å fortsette arbeidet med utvikling av infrastrukturen og få etablert adkomsten inn til området i tråd med reguleringsplan, samt ferdigstilt park- og utomhusanlegg.

Skeiane

Et annet viktig prosjekt i byutviklingen er Skeiane-området. Foretaket hadde ansvar for områdeplanen som har lagt til rette for en betydelig transformasjon og fortetting i denne delen av sentrum. Foretaket har stått for salg av det gamle rådhuset i Jærveien og Rådhusmarka. Selve overdragelsen av rådhus eiendommen skjedde i 2019, rivning av den søndre delen av bygget er gjennomført og nytt bygg for Lyse Elnett med plass til 300 ansatte er under oppføring. Rådhusmarka er ferdig regulert og skal utvikles til et sentrumsnært og attraktivt boligområde med plass til ca 220 boenheter. Avtalen med utbygger sikrer at 44 boliger skal selges til førstegangsetablerere med 8 % startboligrabatt på markedsprisen. Prosjektet har truffet godt i markedet blant yngre kjøpere med behov for små rimelige boliger. Foretaket har prosjektlederansvaret for detaljprosjektering av kommunalteknisk infrastruktur i Jærveien og Telthusveien i tilknytning til utbyggingen av de solgte eiendommene.

Næring

Utvikling og salg av næringstomter er en sentral del av foretakets virksomhet.

Foretaket har utviklet næringsareal på Stangeland, Hesthammer, Foss Eikeland og Vagle. På næringsområdet på Hesthammer ble det solgt 2 næringstomter i 2020.

Foretaket har 20% aksjer i Vagle næringspark AS. Selskapet solgte en tomt på 60 dekar til Coop Norge som har planer om å bygge et sentrallager. Selskapet har to store utbyggingsområder under regulering, ett på 140 dekar og et på 80 dekar.

Nye Sandnes kommune gir også mulighet for utvikling av landbasert sjøretta næringsarealer. Foretaket har engasjert BluePlanet til foreta en kartlegging av potensialet for sjø og landbasert akvakultur. Dette vil danne grunnlag for å se på muligheter for erverv og utvikling av areal til dette formålet, ref. vedtak i tidligere Forsand om erverv og utvikling av Gøysamyra. Kommunestyret har valgt å gi dette oppdraget til foretaket.

Foretakets engasjement i utbyggingselskaper

Ved utgangen av 2020 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

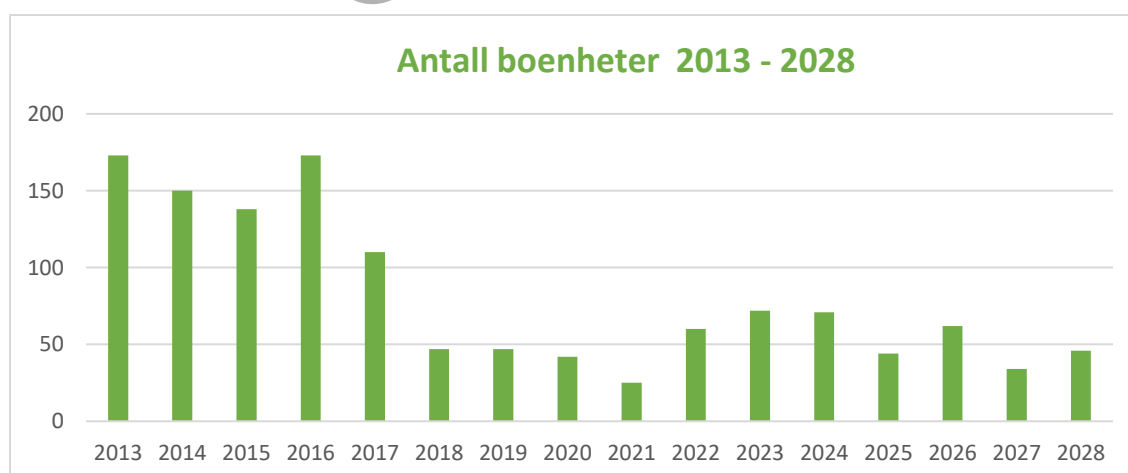
	Selskap	Eierandel
Datter selskap	Kleivane Utviklingsselskap AS	93,50 %
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	65,05 %
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60 %
	Hammaren utvikling AS	78 %
Tilknyttet selskap	Sørbø Hove AS	36 %
	Austrått utvikling	6,70 %
	Vagle næringspark AS	20 %

Utbyggingselskapene har som formål å utvikle og selge tomter innenfor et geografisk område. Når infrastrukturen er opparbeidet, tomtene er solgt og alle forpliktelser er oppfylt avvikles selskapene. I 2020 ble datterselskapet Brattebø Gård AS avviklet. Foretaket hadde en aksjeandel på 70% i selskapet og Block Watne hadde de resterende 30%. Selskapet hadde ansvar for utbyggingen av boligområdet på Brattebø. Sandnes næringsareal AS er også et selskap som ble avviklet i 2020. Foretaket hadde en aksjeandel på 60% og K2 Stavanger AS hadde de resterende 40%. Selskapet hadde ansvar for utvikling av et næringsområde og ett boligfelt på Sviland.

5. Statistikk tomtesalg og arealreserver

Bolig

Foretaket har siden etableringen i 1999 vært en stor aktør innen tilrettelegging og salg av byggeklare boligtomter. Boligmarkedet i regionen opplevde et sterkt press i årene frem til toppåret 2013. Siden da har prisene og etterspørselen vært fallende. Vi ser nå en forsiktig stigende optimisme og det er grunn til å tro at aktiviteten vil ta seg litt opp. Det har de siste årene skjedd en dreining i retning av utvikling av leilighetsprosjekter i sentrum og byutviklingsaksen, dette er i tråd med føringer fra regionale myndigheter. Foretaket er i liten grad delaktig i dette markedet, med unntak av Havneparken og Rådhusmarka. Figuren nedenfor viser antall boenheter solgt siden 2013 samt planlagte salg frem til 2028. Tabellen inneholder ikke tomter solgt til bolig i Havneparken og Rådhusmarka, til sammen ca 400 boenheter.



Figuren nedenfor viser antall enheter i reserve fordelt på områder.

Område	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Senere	Totalt
Sørbø Hove B11		33	27							60
Kleivane B3/B4	10				20					30
Kleivane B1			42	39	11	22				114
Øygarden				6		6		6	12	30
Sandved		7								7
Høle				5	4	4	4	4	3	24
Martas hage Hommersåk					5	10	10	10	50	85
Hommersandslia Del 2								6	20	26
Bogafjell G4	11	6		16						33
Tronsholen					4	20	20	20		64
Annas hage Hommersåk	4	14	3	5						26
Hommersandslia Del 1									53	53
Sviland									98	98
Sum	25	60	72	71	44	62	34	46	236	650

Frem til 2028 planlegges det med salg av ca 414 boenheter. Etter 2028 vil det i hovedsak være på Hommersåk og Sviland at foretaket har gjenstående boligområder for salg. Arealreserven til bolig vil med dagens salgstakt tømmes i løpet av de neste 10 til 15 årene.

Næring

På Hesthammer gjenstår det ca. 15 daa næringsareal som er opparbeidet og klar for deling i ulike tomtestørrelse. På Stangeland er det 2 mindre byggeklare næringstomter for salg, totalt ca. 7 dekar. I lenger perspektiv vil det være mulighet for realisering av ca. 30 dekar på Foss Eikeland når ny lokalisering av ridesenteret er avklart. Utover dette er Sandnes tomteselskap som nevnt 20 % aksjonær i Vagle Næringspark, som totalt disponerer ca 180 dekar på Vagle.

6. Satsingsområder og framtidsutsikter

Boligmarkedet i Sandnes har som følge av oljedetour og finanskrisen siden 2013 vært preget av lavere etterspørsel og nedgang i boligprisene. På toppen av dette rammet

koronapandemien hele verden i 2020. Man fryktet en stund at dette skulle føre til full stopp i boligmarkedet, men lav boligrente i Norge har bidratt til at til tross for alt det negative har vært en viss omsetning også i vår region. Men markedet i Sandnes er preget av stort tilbud av nye boligprosjekter, det er ca 4000 boliger under planlegging sentralt i Sandnes. Dette dekker det samlede boligbehovet de neste 10 til 15 årene i Sandnes om man legger SSB's prognoser for befolkningsutvikling til grunn. Foretaket vurderer kontinuerlig mulighet for oppkjøp av fremtidig utbyggingsareal, men ser at det er krevende å få god økonomi i prosjektene når boligprisene er lave og prisene på tomtegrunn generelt er høye. Den største utfordringen for en aktør som tomteselskapet er at det ikke lenger legges til rette for store feltutbygginger i randsonen. Foretaket eier store areal på Gramstad som var tiltenkt som fremtidig boligområde, dette er nå tatt ut av regionalplan som fremtidig utbyggingsområde.

Det har de siste par årene vokst frem et behov for næringsarealer til kraftkrevende virksomheter, herunder batteriproduksjon etc. Tilgang til fornybar energi og nærhet til sjøen gjør vår region attraktiv for store aktører. Regionen har også god tilgang på kompetent arbeidskraft med erfaring fra petroleumsindustrien. Foretaket har startet arbeidet med å se på egnede områder for denne typen virksomhet og arbeider tett med planavdelingen.

Foretaket samarbeider tett med tjenesteområdene i linjeorganisasjonen for å sikre kontinuerlig tilgang på nok areal til det offentliges behov. Jf. regionalplan og bymiljøpakken må det påregnes at også offentlige formål i større grad må løses i kombinasjon med andre formål i fremtiden. Å utvikle gode, kostnadseffektive modeller for dette er en del av strategiarbeidet fremover for foretaket.

Foretaket sin virksomhet er ikke direkte berørt av koronapandemien, men den uforutsigbare situasjonen som preger samfunnet kan også påvirke foretakets virksomhet.

7. Regnskap og resultat

Det fremgår av eierstrategien at foretaket skal være kostnadsbevisst og leveringsdyktig. Foretaket skal være selvfinansierende og styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for.

EIERSTRATEGIKRAV	NØKKELTALL	MÅLSETNING
Konsernet skal være kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør.	Lønnsomhet: resultat i % av salgsinntekter (skal vises med estimat for 4 år).	Årlig resultat på minimum 10% etter finansinstitusjoner.
Foretaket skal være selvfinansierende	Likviditet for finansieringsevne: Bankinnskudd og 30% av innbetalinger fratrukket forventede utbetalinger neste 2 år	Til enhver tid ha kontantbeholdning som er kr 100 mill større en summen av neste 2 års forventede utbetalinger, fratrukket 30% av forventede innbetalinger. Måltallet for perioden er kr 100 mill
Styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for.	Soliditet: Egenkapitalandel	Egenkapitalandel på min 45%

	RESULTAT 2020	MÅLTALL
1. Årlig resultat	7 %	10 %
2. Likviditet	Kr – 47 mill	Kr 100 mill
3. Soliditet	73 %	45 %

Resultatet for 2020 på kr 14 420 798,- utgjør 7% av sum driftsinntekt, måltallet er 10%. Inkludert i årets resultat er utbytte kr 4 107 931,-

Likviditeten anses som god, til tross for at selskapet ikke oppnår måltallet. Egenkapitalen på 73% er meget tilfredsstillende, den er inklusive ansvarlig lån til Sandnes kommune.

Verdien av tomteporteføljen er på kr 391 mill. Det er bokført avsetning til fremtidig tap på kr 6 mill.

Foretaket skal til enhver tid ha fokus på risikoeksponering. Et viktig element i dette er å utvikle prosjekter i samarbeid med andre utbyggere gjennom datterselskap/tilknyttede selskap for på den måten å reduseres finansiell risiko samtidig som prosjektene får tilført gjennomføringskraft og bred kompetanse.

Det foretas prosjektkontroll og statusoppdateringer av prosjekter i egenregi 3 ganger pr år. Formålet er å sikre forsvarlig drift i henhold til kalkyler, fremdrift og lønnsomhet. Det foretas også løpende kontroller opp mot foretakets internkontroll rutiner. Det samme gjelder statusrapport for det enkelt datterselskap/tilknyttede selskap. Rapporteringen har særskilt fokus på utvikling i lønnsomhet, soliditet, likvidtetsgrad, ferdiggrad og egenkapital. I rapporteringen kategoriseres selskapene etter trafikklysfarge grønt, gult og rødt ut fra status relatert til selskapenes vedtatte KPI (Key Performance Indicators). Grønt farge brukes for selskaper som driver sundt og forsvarlig i henhold til vedtatte kalkyler og fremdrift, gult er selskaper som får noe ekstra oppmerksomhet med tanke på at de har noe lavere resultat og fremdrift enn forventet. Rød farge settes på selskaper hvor det kreves at det iverksettes umiddelbare tiltak for å sikre investert kapital.

8. Forutsetning for fortsatt drift

Foretaket har et tilfredsstillende resultat. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Sandnes 26/03/2021

Roar Larsen
Styreleder

Sofie Margrethe Selvikvåg
Nestleder

Øyvind Ødegaard
Styremedlem

Leiv Rune Mjøsnes
Styremedlem

Åsta Vaaland Veen
Styremedlem

Bjørn Magne Stangeland
Styremedlem

UTKAST