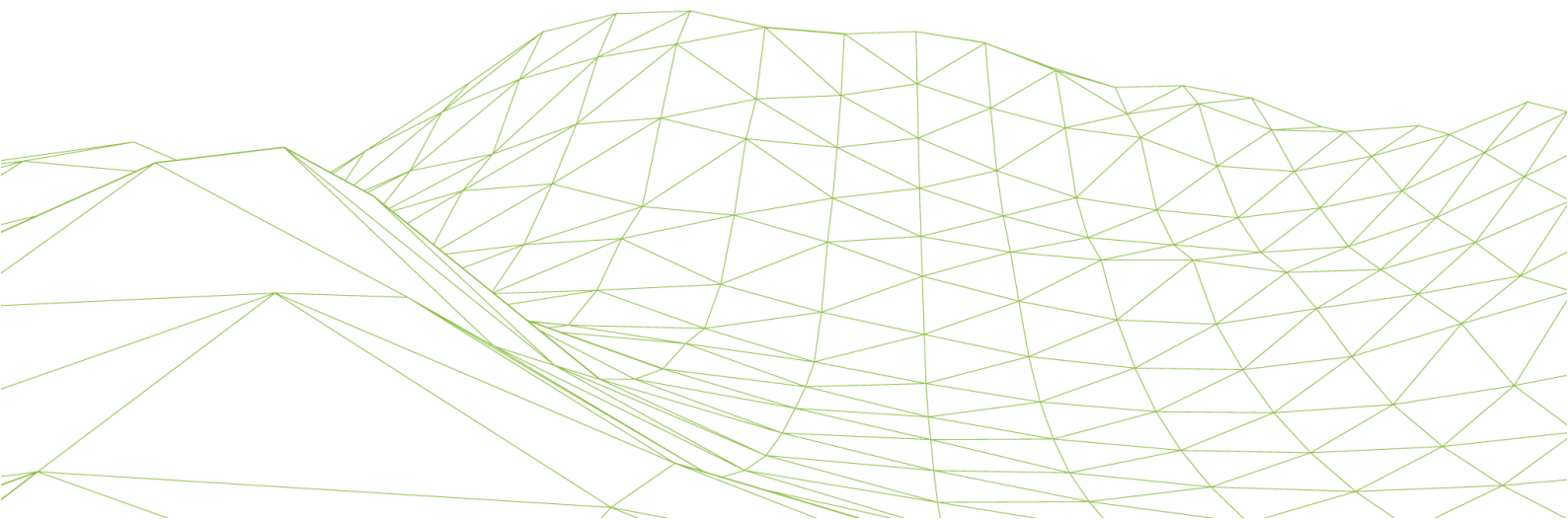




Styremøte 27.04.17

Sandnes tomteselskap KF



21/17 Oppfølgingsaker

Styrekurs

Som del av arbeidet med sak til bystyret om eierpolitisk resultatrapport i juni, forberedes et tilbud om opplæring for styrene i KFene, valgte medlemmer i representantskap og styrer i IKSene og for valgte representanter i bedriftsforsamling samt styrene i noen av ASene.

Det legges opp til et tilbud som er målrettet målgruppene, og derfor bolker på 2,5 – 3 timer.

Skisse til hovedopplegg:

Formelle rammer (ca 30 min)

- Særtrekk ved selskapsformen / et KF inkl. sentralt lovverk (IKS lov, AS lov, Kom.loven, Off.hetslov, Forvaltningslov)
- Forholdet til kommunens styringssystemer og reglement
- Oppgaver, ansvar, myndighet, fullmakter – styremedlem (tilpasset aktuell selskapsform)
- Oppgaver, ansvar, myndighet, fullmakter – eierutøvelsen (gjelder repr.skapsmedlemmer, bedriftsforsamling, ASer)

Kommunens eierpolitiske strategi (ca 20 min)

- Sandnes kommune sitt motiv for eierskapet i selskapet /opprettelsen av KFet
- Forventninger til selskapet/KFet
- Kjennetegn og forventninger til kommunen som eier

Eierskapspolitikk i praksis (ca 1 time)

- Læring og forbedring ved hjelp av praktiske eksempler
- Oppgaver og drøfting

Oppsummering/evaluering (ca 5-10 min)

Styret må gjerne gi innspill til tema som de er særlig opptatt, så søkes å målrette opplegget etter beste evne.

Tidspunkt: uke 20-22. Hvis ønskelig kan STKF f.eks. være av de første f.eks. mandag 22. mai kl 0930-1230.

Avtale med Sandnes kommune, oppgjør for oppdrag gitt av Rådmannen

Formalisering av konsernoppdrag til Sandnes tomteselskap KF

Konsernoppdragene som er gitt STKF er i all hovedsak resultat av politiske vedtak i bystyret eller formannskapet. Dette enten gjennom enkeltsaker eller som del av hovedvedtaket om økonomiplan. En oversikt fremgår av vedlegg 1.

Oppdragene kan grovt sett deles i 3 grupper:

- a) Igangsetting av områderegulering og etterfølgende utvikling av arealene for salg, i strategisk valgte områder og innenfor sentrum. For disse er det inngått egen avtale (politisk godkjenning) mellom STKF og kommunen v/Plan om reguleringsplaner. Slike avtaler regulerer også kostnadsfordelingen mellom STKF og Plan.
- b) Igangsetting av forprosjekt for planutvikling av strategisk prioriterte områder, med langsiktig horisont. Eksempelvis Varatunområdet.
Dette er oppgaver som ofte har revidert kommuneplan som hovedmål. Påløpte kostnader utgiftsføres i STKF. Inntekter ligger i fremtidig realisering av solgte tomter/arealer. Eierstrategien legger til grunn at STKF skal være selvfinansierende og høy egenkapitalandel er nødvendig for å kunne utføre slik oppdrag med svært langsiktig horisont. Slike oppgaver/oppdrag er en del av kjernevirksomheten i KFet.
- c) Definerte oppdrag som også kan være tidsbegrenset. Eksempelvis bystyrets oppdrag fra 18.12.2016 om salg av aktuelle grå og grønne området.

Knyttet til oppdrag nevnt i pkt a) er det pr d.d. i vedtatt økonomiplan 2017-2020 inntektskrav. Det gjelder oppgjør av nettoinntekter fra salg av arealene (bebygde og ubebygde eiendommer) i Skeianeområdet ihht godkjent områdereguleringsplan, samt første deloppgjør for Ruten Utvikling (bygg på Ruten). Inntektene i bykassens budsjett fra disse oppdragene er sentrale i totalfinansiering av drifts- og investeringsbudsjett og premisser for prioriteringene av nytt rådhus og opparbeidelsen av Ruten byrom i planperioden.

Knyttet til oppdrag nevnt i pkt c) er det tilsvarende i vedtatt økonomiplan 2017-2020 inntektskrav. Bystyret har fastsatt årlig inntektsmål for nettosalgsoppgjør til bykassen. Samtidig har bystyret presisert i sitt oppdrag at salg skal skje ihht likebehandlingsprinsippet og til markedspris.

Til oppdrag som gis som nevnt ovenfor, følger det ikke med bevilgninger for utgiftsdekning av eksterne eller STKF sine egne utgifter. Der det følger budsjettet inntektskrav med oppdraget, er det nettoinntekten som er lagt til grunn. Det vil si oppgjør etter at alle henførbare kostnader er trukket fra brutto salgsinntekt.

Rådmannen ser at eierstrategiens definisjon av «kostnadsdekning» ikke er tydelig nok definert. Særlig gjelder dette de indirekte kostnadene som STKF generer. Rådmannen er enig i at å innføre et timeregisteringssystem ikke er formålstjenlig her. Kommunen har ikke et egnet enkelt WEBbasert system å tilby STKF til dette formålet.

For å sikre kostnadsdekning i betydningen at alle henførbare kostnader inngår i beregningsgrunnlaget støtter rådmannen forslaget fra daglig leder om å benytte et prosentpåslag. Rådmannen foreslår at dette fastsettes i det enkelte oppdraget, slik at både hensynet til kompleksitet, arbeidsomgang og tidsperspektiv blir ivaretatt. Et slikt

påslag vil da også fange opp utgifter som genereres av de andre fagenhetene som deltar i prosjektutførelsen sammen med STKF.

(Det gjenstår å bli enig om prosentpåslaget for de enkelte prosjekt, daglig leder tar initiativ for å få det avklart).

Skisse til et enkelt standardoppsett for fremtidige konsernoppdrag:

SANDNES KOMMUNE - KONSERNOPPDRAK TIL SANDNES TOMTESELSKAP KF

Bestiller	Bystyret / Formannskapet	Møtedato:____, sak_/_/___
Bestiller	Rådmannen	Dato:_____

Protokollutskrift vedlegg 1.

1. Oppdragsbeskrivelse (kort):

Kfr. tiltak nr __i vedtatt økonomiplan / enkelt sak

2. Fremdrift:

Igangsettelse :

Antatt ferdigstillelse:

3. Særskilte krav til rapportering

Ingen; betyr ordinær status gis i perioderapport og årsrapport til bystyret

4. Økonomi

Estimert brutto kostnader for gjennomføringen av oppdraget

Estimert brutto inntekter fra salg av arealer

Estimert påslag for indirektekostnader : % eller beløp

Estimert nettoresultat

Eventuelt vedtatt inntektskrav som følger oppdraget.

Risiko (kort): de 2-3 aller viktigste risikoelement som har betydning for sluttresultatet

5. Avvik

Vesentlige avvik ift fremdrift, prosjektomgang eller økonomi skal meldes rådmannen snarest mulig, slik at nødvendige avbøtende tiltak kan iverksettes i fellesskap.

Rådmannen i Sandnes kommune

Sandnes tomteselskap KF

Balanseverdier

I årsoppgjørnotatene har revisor de siste årene påpekt en viss usikkerhet knyttet til at tomteverdien beregnes med utgangspunkt i salgpris med fradrag av estimert dekningsbidrag. Totalt utgjør balanseposten tomter kr 459 mill. Det opplyses videre at forsiktighetsprinsipp legges til grunn og at det av avsatt kr 7,2 mill til generell nedskrivning.

Verdigrunnlaget for utgående balanse (UB) tomter kr 459 mill er akkumulerte verdier fra prosjektets oppstart + prosjektutgifter inkl fordelt finanskost (fra ansvarlig lån Sandnes Kommune) minus kostnader solgte tomter.

Inngående balanse (IB) består av de prosjektene som kom med fra overgangen fra AS til KF i 2008 samt fusjonen av Sandnes Indre Havn (SIH) i 2012. Hvor det ble foretatt en verdifastsettelse basert på markedsvilkår og som ble godkjent av revisor som IB verdier i nytt KF. SIH er balanseført til lån minus avdrag. Pr 31.12.2016 utgjør det kr 93 mill

Som en del av årsoppgjør 2016 og verifisering av balanseverdier målt opp mot reelle verdivurderinger ble det foretatt en oppstilling som viser UB 2016 målt mot salgskalkyler på de viktigste prosjektene.

Oppsummert:

	UB 2016	Kalkulert salgsverdi	Kalkulert bidrag	Kalkulert IB+produksjon
Bolig	Kr 273 mill	Kr 573 mill	Kr 110 mill	Kr 463 mill
Næring	Kr 32 mill	Kr 82 mill	Kr 18 mill	Kr 64 mill
Offentlig	Kr 67 mill	Kr 118 mill	Kr 11 mill	Kr 107 mill
SIH	Kr 93 mill	Kr 288 mill	Kr 37 mill	Kr 251 mill
Nedskrivning	Kr -7 mill			
Sum UB	Kr 459 mill	Kr 1 061 mill	Kr 176 mill	Kr 885 mill

(Fra tabell med UB/Kalkyletall pr prosjekt 31.12.2016)

Som det går frem av overordnet vurdering så ligger UB godt innenfor forsiktig vurdering. UB er derimot et tall som lever og etter hvert som produksjonen skrider frem og tomtene blir salgsklare så stiger verdien. Dette gjelder tomter i egen regi. Byggeklare tomter som blir foredlet i AS kjøpes tilbake til fastsatte priser til aksjonær (KF). I den fremtidige rapporteringen av tertialregnskap vil disse vurderingen bli tatt med i oppstillingen. Og vil da vise regnskapsbidrag pr år pr prosjekt sammenstilt med kalkulert bidrag. På den måten kan en på et tidlig tidspunkt avdekke kostnadsoverskridelser. De samme detaljene lastes også inn i prosjektregnskapet. Det er også mulig å legge inn prosentvis DB pr prosjekt pr tertial og på totalkalkylen. I dag finnes oppstillingen som avstemmer totalt bidrag pr prosjekt i forbindelse med årsregnskap. Eksempel på prosjekt ark bokførte verdier, totalt bidrag pr prosjekt og prosjektoppfølgning gjennomgås på styremøte i april.

I tillegg så foretas det verdivurderinger på enkeltfelt av takstfirma. Eksempel på slike er Kleivane, BBE Takst.

Verditakst Kleivane kr 690 mill (2013). Kalkulert salg kr 510 mill.

Verditakst Bogafjell G5 kr 65 mill, kalkulert salg kr 43 mill.

Takstene brukes bla. til å sikre at egne verdivurdering er reell, men brukes også mot bank ved verdifastsettelse til pant.

I den løpende vurderingen av utsalgspriser så er det parallelt tett dialog mellom tomteselskapets markedsvurderinger og vår eiendomsmegler. Dette for å sikre at prisene er forankret i gjeldende markedsbilde.

Erfaringstall fra avslutta prosjekt.

	Kalkulert salg	Virkelig salg	Kalkulert bidrag	Virkelig bidrag
Stangeland Næring	Kr 95 mill	Kr 114 mill	Kr 39 mill	Kr 57 mill
Bogafjell G3 Bolig	Kr 66 mill	Kr 95 mill	Kr 24 mill	Kr 51 mill
Bogafjell Idrett	Kr 25 mill	Kr 44 mill	Kr 3 mill	Kr 8 mill
Bratlebø Gård as	Kr 141 mill	Kr 136 mill	Kr 29 mill	Kr 23 mill

Grunnlaget til avsluttede as er for lite til å trekke noen entydig konklusjon. En forklaring til at virkelig bidrag er noe lavere enn kalkulert er at pris til aksjonær forblir uendret fra oppstart selskap til byggeklare tomter. Mens det kan foreligge kostnadsøkning på produksjon. Differansen fremkommer da som økt bidrag hos aksjonær som kjøper tomtene til uendret salgspris. Det foretas også markedsvurderinger pr salg sammen med eiendomsmegler.

Vurdering av prosjektstatus og kontroll på balanseverdier er viktige fokusområder. Og det er et klart ønske fra administrasjonen å knytte sterkere bånd til regnskapsfunksjonen i kommunen. Dette for å sikre at prosjektvurderinger blir korrekt ivaretatt bokføringsteknisk og ikke bare en kontroll som gjennomføres i regneark. Etter påske begynner en ny person på regnskap som skal jobbe med konsern og styrke kontrollen mellom regnskapsfunksjon og KF som prosjektdriver.

Administrasjons kostnader

Følger hovedsakelig budsjett eller lavere. Poster som har overforbruk er Beverting. Dette er en klar strategi og største kostnad er kundeturen med alle utbyggere, ansatte og styret. Alliansebygging i regi av Sandneslauget og kompetanseheving ang. bruk av idrettsarrangement til å bygge opp en satsning på næringsadresse i Sandnes.

Konto for kurs er også over budsjett og skyldes at en person har gjennomført SAN-Plan kurs. Kurset var ikke lagt inn i budsjett 2016. Diversekonto er en samlepost med alt som ikke faller inn under ordinære kontoer. Overskridelsen skyldes tapsføring på en feilfakturert faktura beløpet utgjør kr 185 000,- Det er også rettet opp gamle mvaføringer pga feil bruk av mvakoder kr 120 000,- Netto tap kr 65 000,-

Prosjektvurdering og metodebruk:

Alle prosjekt både i KF regi og AS regi vurderes etter tilvirkningskontraktsmetode. Inntektsføring skjer i takt med ferdiggrad og kontraktsignering. Forventede tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av erfaringstall, systematiske estimeringsprosedyrer, oppfølging av KPI og beste skjønn.

Forsiktighet med tanke på ferdiggrad ligger alltid til grunn når bidrag vurderes. Administrasjonskostnad i AS er på minimum. Det leies daglig leder fra KF, samt bistand til regnskap, revisjon og advokat. Det utbetales ikke styrehonorar (unntatt SIAS) og representasjon er nærmest fraværende.

Prosjektoppfølgning foregår etter påløpt pr tertial målt mot totalkalkyle. Detaljeringsgraden i kalkylen er i stor grad lik. Og følger kjente og identifiserbare målekriterier. Målekriteriene er satt i samarbeid med kostnadsinndelingen som brukes av eksterne konsulenter. Dette for å lette arbeidet med å kunne sammenligne kalkyler og gjøre bruk av erfaringsdata samt standardisere kalkylene i alle AS. Opprinnelig kalkyle beholdes, mens justeringer på gjeldene kalkyle fortløpende blir oppdatert når det foreligger ny informasjon og loggføres.

22/17 Driftsrapport

Bolig tomter

Det er gjennomført flere prosjektkonkurranser i siste del av 2016 og de 4 første månedene i år. Totalt er 16 delfelt (store og små) ute i markedet. Innleveringen er fra april til september. Det er planlagt 2 konkurranser i høst, totalt 13 enheter. Inklusiv salget av «HUP 1» på Sørbøhagane i desember i fjor utgjør dette 183 enheter og et salg på ca.130 mill. Budsjettet er 137 mill. Det er god interesse for prosjektkonkurransene. Selv om Sørbøhagane ble solgt i fjor tas omsetningen med i år, pga at reguleringsplanen ikke ble godkjent i 2016.

Offentlige tomter

9 tomter selges i løpet av 2017 til Sandnes Eiendomsselskap KF. Det gjelder tomter til avlastningsboliger, småhus, svømmehall, tomt til 12 leiligheter, psykiatriboliger og skole på Figgjo, samt 4 eneboligtomter. Salget utgjør 45 mill. mot et budsjett på 31 mill.

Næringstomter

Vi har regulerte tomter på 7 delfelt fordelt i kommunen. Stangeland, Foss Eikeland, Hesthammer oppstart infrastruktur godkjent, Kvelluren, Hovebakken, Vagle og Sviland – tiltredelse utsatt til 1.9.17. Salgsverdien på disse områdene er mer enn 300 mill. Vi har dialog med noen aktører som har behov for mer plass eller ny plass. Vi vurderer å øke salgsinnsatsen gjennom et tettere samarbeid med en næringsmegler. Pr i dag har vi ikke inngått noen kontrakter for 2017.

Når det gjelder antatt salg av næringstomter i Havneparken i 2017 anslås det til 130 mill. mot et budsjett på 134 mill. i budsjett totalt for næringstomter.

21/17 Eventuelt