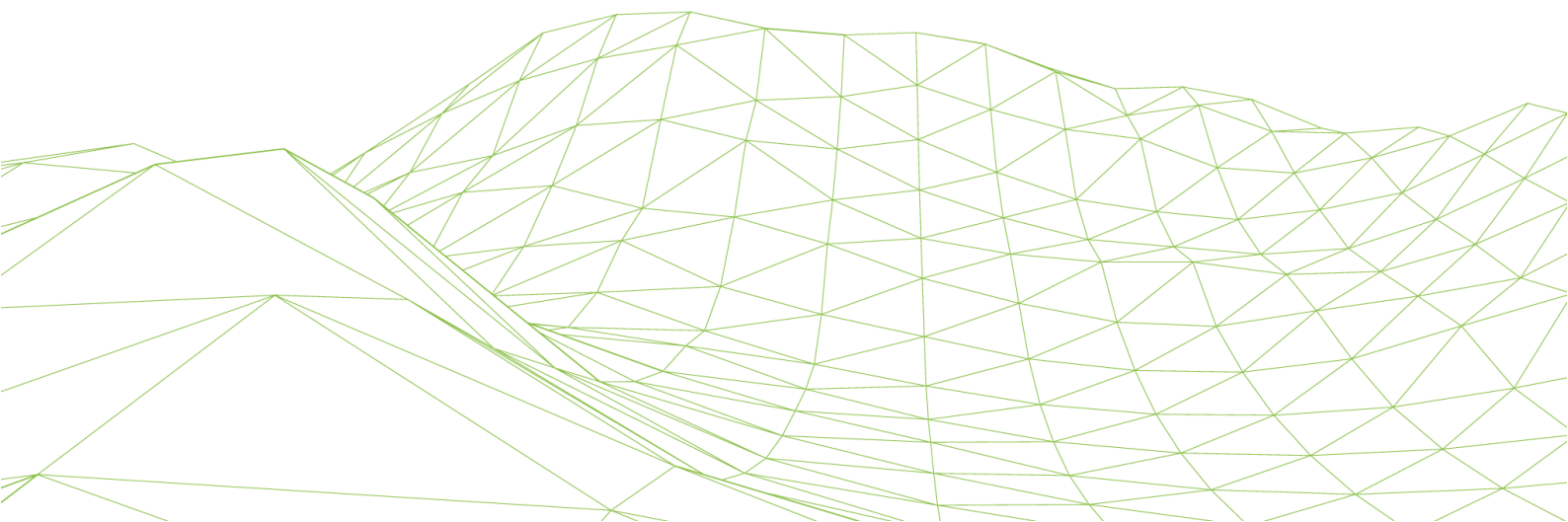




Styremøte 03.12.2015

Sandnes tomteselskap KF



39/15 Oppsummering av Handlingsplanen for 2015-2018

Finans og Økonomi

Vurdere selskapets økonomiske situasjon ved 30 % reduksjon i salget:

Det er laget en simuleringsvariabel med reduksjon i pris og tid. Denne er ikke tatt i bruk da den er for overordnet. Modellen må videreutvikles med tanke på vurderinger pr prosjekt. Dette for å øke treffsikkerheten.

Årlig resultat på 15 % av salgsinntekter:

Prognose for 2015 er 22%. Ser vi på kommende økonomiplan for 2016-2019 så ligger resultatene noe under 15 %.

100 millioner større enn summen av neste 2 års forventede utbetalinger fratrukket 30 % av forventede innbetalinger:

Prognose for 2015 er 51 mill. dvs. vi mangler 49 mill til å nå måltallet på kr 100 mill.

EK andel på minimum 45 %:

Prognose for 2015 er 77%. Tallet er inkl. ansvarlige på kr 117 mill. Ser vi på gjeldene økonomiplan for 2015-2018 vil soliditetsmålet på 45 % bli oppnådd.

Videreutvikle konsernmodell for regnskapsrapportering, og øke kvaliteten i intern rapporteringsstruktur:

Det er innført rapporteringsverktøy som ivaretar behovet for konsernrapportering. Modellen baserer seg på en forenkling og er ikke bygget på fullstendig konsernkonto og elimineringsmetoder. På prosjektregnskap KF er det også utviklet modeller for å sikre oppfølging, kalkyler og likviditet pr prosjekt. Det jobbes for tiden med en modell som skal styrke oppfølgingen av prosjektregnskapet i as. Se sak 42/15.

Salg og Markedsføring

Selge alle byggemodne tomter (bolig) til priser som er lavest i markedet:

Totalt 138 tomter solgt i prosjektkonkurranse i år 2015

- 104 av 138 er lagt ut for salg
- 34 av 138 vil komme for salg i 2016

49 av 104 boliger som er lagt ut for salg er ikke solgt.

- Det er besluttet oppstart på 23 av de 49 boligene som ikke er solgt.

Vi har også kjøpt 110 boenheter på HUP1 på Sørbøhagane.

På Bogafjell G3 har vi 12 usolgte boligtomter, som er i en pågående prosjektkonkurranse. Innleveringsfrist medio Desember.

Tidligere erfaring har vist at boligene i prosjektkonkurranser blir 15-25 % rimeligere enn tilsvarende boliger bygget på samme tid. Denne forskjellen er nå jevnet mer ut, ettersom at utbyggerne utenom prosjektkonkurransene er presset ned i pris for å få solgt boligene.

Utvikle prosjektkonkurransekonseptet videre (senior, leie til eie, ungdoms, utleie konsept):

Vi ser at noen utbyggere sliter med salg av boligene i prosjektkonkurransene, og på grunn av boligmarkedets utvikling har vi måtte tilpasse prosjektkonkurransene. Noen grep vi har tatt er prisjusteringer på tomtene og muligheter for utsatt betaling av tomtene.

Videre utvikling av konseptet er bygging av seniorboliger. Første seniorprosjekt starter utbyggingen i disse dager på Sørbøhagane. Vi bruker dette prosjektet til en vurdering og videre utvikling av seniorboliger i prosjektkonkurransene.

Konseptet «Leie til eie» er første gang prøvd ut i samarbeid med OBOS på Kleivane. Vi ser at prosjektet har bydd på et par utfordringer, blant annet en konflikt med finanstilsynet. Vi ser også at prisen må justeres og at det må endres litt på modellen «leie til eie», da 11 av 13 solgte enheter ble fullfinansiert fremfor «leie til eie». Videreutvikling av konseptet foregår ved vurdering av et lignende konsept på Maudlandsveien (Hommersåk) med BATE. Det vurderes om det skal legges opp til en 85 % husbankfinansiering.

I løpet av året har vi også vært i dialog med Husbanken for å få forhåndsgodkjenning til prosjekt med husbankfinansiering. Det er to prosjekter, Kleivane B5 og Maudlandsveien, som vil bli prøveprosjektene for ordningen med husbankfinansiering.

Utvikle Sandnes som en fremtidsrettet næringsadresse:

Blinkfestivalen og Tour Des Fjords er gjennomført. Vi har hatt profilering i løypene som er vist både på TV2 og NRK. I forbindelse med Tour Des Fjords ble det også laget en film «Kultour» fra Sandnes som ble sendt på TV2.

Vi har gjennom hele 2015 hatt tilgjengelige næringstomter for salg. Vi har sentrumsnære tomter i Havneparken og kommende Ruten, men vi ser behovet for flere tomter langs dobbeltsporet og Buswayen.

Vi har annonsert næringstomtene for salg i avis (Stavanger Aftenblad) og på finn.no, og har i år inngått et samarbeid med Eiendomsmegler 1 Nærings for å bistå ved salg.

Vi har 3 pågående sentrumsprosjekter: Skeiane, Havneparken og Ruten. Disse 3 prosjektene bygger opp under kommuneplanen i Sandnes, som sier at det skal fremskaffes minimum 50 % av nye boligareal gjennom byomforming og fortetning i prioriterte områder i tilknytning til kollektivaksene og senterstrukturen.

Gjennom et samarbeid har vi utarbeidet en felles annonse for aktører som har større sentrumsnære eiendommer i Sandnes, som rykkes inn i Dagens Næringsliv og magasinet «Næring i Sandnes».

Bolig, næring og offentlige tomter

Tilby Sandnes Kommunes behov for tomter til boligsosiale plan:

Prosjektleder møter jevnlig på boligsosiale møter og har dialog med kommunen for å tilby de tomter vi har tilgjengelige. Tomteselskapet organiserer for tilrettelegging og salg av tomter til kommunen.

Utvikle følgende selskap:

Hommersand Utvikling AS

Godkjent plan i November 2015, selskapet stiftes i 2016. 125 enheter.

Hammaren Utvikling AS

Selskapet er stiftet og 2 delfelt, Rossåsen og Maudlandsveien, er godkjent. Hommersandslia del 1 blir godkjent i 2016.

Varatun Utvikling AS

Det er igangsatt arkitektkonkurranse for området «Varatunparken». Vinner vil annonseres 1.kvartal 2016. Selskapet er ikke stiftet.

Vatne 1 Utvikling AS

Selskapet har posisjoner i området (del 1 Sandnes øst) Området er i kommuneplanen 2015. Videre planlegging skal avklares.

Dale/Gramstad Utvikling AS.

Gramstad ble ikke tatt med i kommuneplanen 2015. Det har vært dialog med eier av Dale.

Videreutvikle følgende prosjekt:

Sørbø Hove

God aktivitet så langt i prosjektet. Det tilrettelegges for nye tomter. Det tas en vurdering for videre fremdrift som må koordineres av fremtidige markedsutsikter. Flere delfelt er under regulering.

Kleivane

God aktivitet så langt i prosjektet. Det tilrettelegges for nye tomter. Det tas en vurdering for videre fremdrift som må koordineres av fremtidige markedsutsikter. Flere delfelt er under regulering.

Brattebø Gård

Prosjektet er avsluttet. Det er spilt inn nytt område i tilhørighet til BG som ikke kom med i kommuneplanen i år. (2015)

NIU, Nord Jæren Utvikling

Restrukturering av selskapet. Reforhandling av opsjonsavtaler for å tilpasse overordnet fremdrift i prosjektet.

SIAS

Infrastrukturbygging i full gang. 1. delfelt overleveres Mars 2016. Fremdrift og kostnader går etter planen.

Sandnes Øst Utvikling AS

Boligdelen mot avslutning. Forventer godkjent plan for næringsdel på 100 mål løpet av våren 2016.

Havneparken

Innflytning av første byggetrinn (Havnespeilet) Mars 2016. Revisjon av områdeplan er startet og skjer i regi av Sandnes Byutvikling AS hvor Sandnes Tomteselskap KF er 9% aksjonær.

Åustrått Utvikling AS

Områdeplanen og detaljplan for første delfelt er godkjent. Opparbeidelse av infrastruktur starter våren 2016 og salgsstart av boliger vil skje i 2017.

Bogafjell Vest Utvikling AS (BVU)

Godkjent reguleringsplan på felt G5 (56 enheter) november 2015. Felt G4 (32 enheter) er under regulering. Foreløpig ingen oppstart.

Kvelluren NP

Vurderes omregulert fra næringsformål til boligformål.

Bærheim Utvikling AS

Det er ikke inngått nye opsjonsavtaler innenfor planområdet.

Offensiv satsing på utvikling av nytt næringsareal:

Vagle Næringspark AS

2 delfelt har fått godkjent detaljplan. Solgt 2 tomter og har 2 tomter for salg. Det er inngått nye opsjonsavtaler i området.

Lauvik

Inngått opsjonsavtale med en bedrift som driver med «sjønær virksomhet».

Bærheim

Det er inngått opsjonsavtale for næringsareal med hensikt om å få med arealet inn i interkommunal kommunedelplan for Forus (IKDP Forus).

Hommersåk

Bjelland (100 mål) er tatt med i kommuneplanen. Hesthammer, 30 dekar, detaljregulering er startet.

Foss Eikeland

Salg pågår. 5 bedrifter har flyttet inn/bygging pågår.

I tomteselskapets prosjekt inngår også ridesenteret, når dette flytter skal dette bli næringstomter. Til sammen gjenstår det da å selge ca. 50 mål.

Stangeland

Første innflytting November 2015. 2 tomter igjen å selge.

Offensiv satsing på anskaffelse av SK behov for «rød» tomter:

Vi har ervervet en skoletomt og en barnehagetomt i Skaarlaia, tomt til svømmehall på Iglemyr, Figgjo skoletomt og tomt for boliger for funksjonshemmede på Aase Gaard.

Det er igangsatt arbeid med å finne tomt til ny sentrumsskole.

Tomteselskapet har stor fokus på å fremskaffe egnede tomter for robuste boliger og har overfor Sandnes Eiendomsselskap spilt inn følgende områder: Varatunparken, Bogafjell ved pumpestasjon, Dybingen, Vatne, Sviland, Gramstad og Skårlia (Au06), Brattebø. Etter vår vurdering er dette tilstrekkelig for å dekke kommunens behov for 18 boenheter.

Organisasjon

Prioritere mer offentlighet i KF-et:

Saksdokumentene utarbeides med en offentlig- og en unntatt offentlig del, hvorav den offentlige delen har blitt publisert på vår nettside (fra september 2015).

Eierstrategi, Forvaltningsrevisjon 2014, Regnskap T1 og prognose 2015, Vedtekter, Årsberetning og Årsregnskap 2014 er lagt tilgjengelig for nedlastning fra vår nettside.

Programfeste og gjennomføre tomteakademiets planen, inkludert fokus på daglig leder rollen i AS' ene:

Tomteakademiet har i løpet av 2015 arrangert 6 akademi. Temaer som er gjennomført er:

- Hvordan skape gode bomiljø? (Januar)
- Grunnforhold og masser (Mars)
- Transformasjon (Juni)
- Regnskapsforståelse (September)
- Public 360 (November)
- Lyse (Desember)

Tomteakademiet er ikke gjennomført etter planen som ble satt for året. Vi har ikke gjennomført kursene:

- Boligbygging i bratt terreng
- Kommuneplan – hvor er Sandnes i 2029?
- Plan prosess
- Plan og bygningsloven

- Fylkesdelplan 2013-2040
- Havneparken
- Kurs for daglig leder og styremedlemmer (fordypning og forståelse)

Temaene som ikke er gjennomført i år, vil vi ta med videre til neste år. Grunnen for at ikke alle kurs er gjennomført er en vurdering underveis om hva som bør prioriteres etter virksomhetens drift.

Kurset «Regnskapsforståelse» som ble avholdt i september, var et kurs med formål om å gi de daglig lederne en bedre forståelse for regnskapet i sitt AS.

Offentlig anskaffelse gjennom nye klarere rutiner:

Det er per november pågående en utarbeidelse av konkurransegrunnlag for offentlig anskaffelse av en rammeavtale for overordnet planlegging/regulering, detaljreguleringsplan og teknisk planlegging. Kunngjøring av konkurransen skjer i uke 49 og tilbudsfrist er satt til 11. Januar 2016.

Vår rammeavtale for advokattjeneste utløper Februar 2016, men vi har valgt å avvente en ny anskaffelse inntil nye regler gjeldene blant annet advokattjenester trer i kraft våren 2016.

Implementere nye internkontrollrutiner:

Basert på tidligere utarbeidet internkontrollrutiner, er det laget et forløp i prosjektgjennomførelsen som er implementert i Public 360. Internkontrollrutinene er ikke fornyet etter dagens standard, dette er arbeid vi i disse dager kartlegger og vil gå i gang med i 2016.

Måle kundetilfredshet

I Juni 2014 ble det arrangert en spørreundersøkelse til våre kunder; utbyggerne. Det var 16 utbyggere som deltok i undersøkelsen. Resultatet viser at utbyggerne i stor grad fornøyd er med gjennomførelsen av prosjektkonkurransene til Tomteselskapet.

-

Møteplan - Styremøter 2016
28.01.2015
17.03.2015
21.04.2015
01.06.2015
25.08.2015
29.09.2015
27.10.2015
01.12.2015

41/15 Driftsrapport

Prosjektrapportering AS

Våren 2015 ble det utarbeidet nye modeller til bruk ved prognose, budsjett, prosjekt og verdifastsettelse.

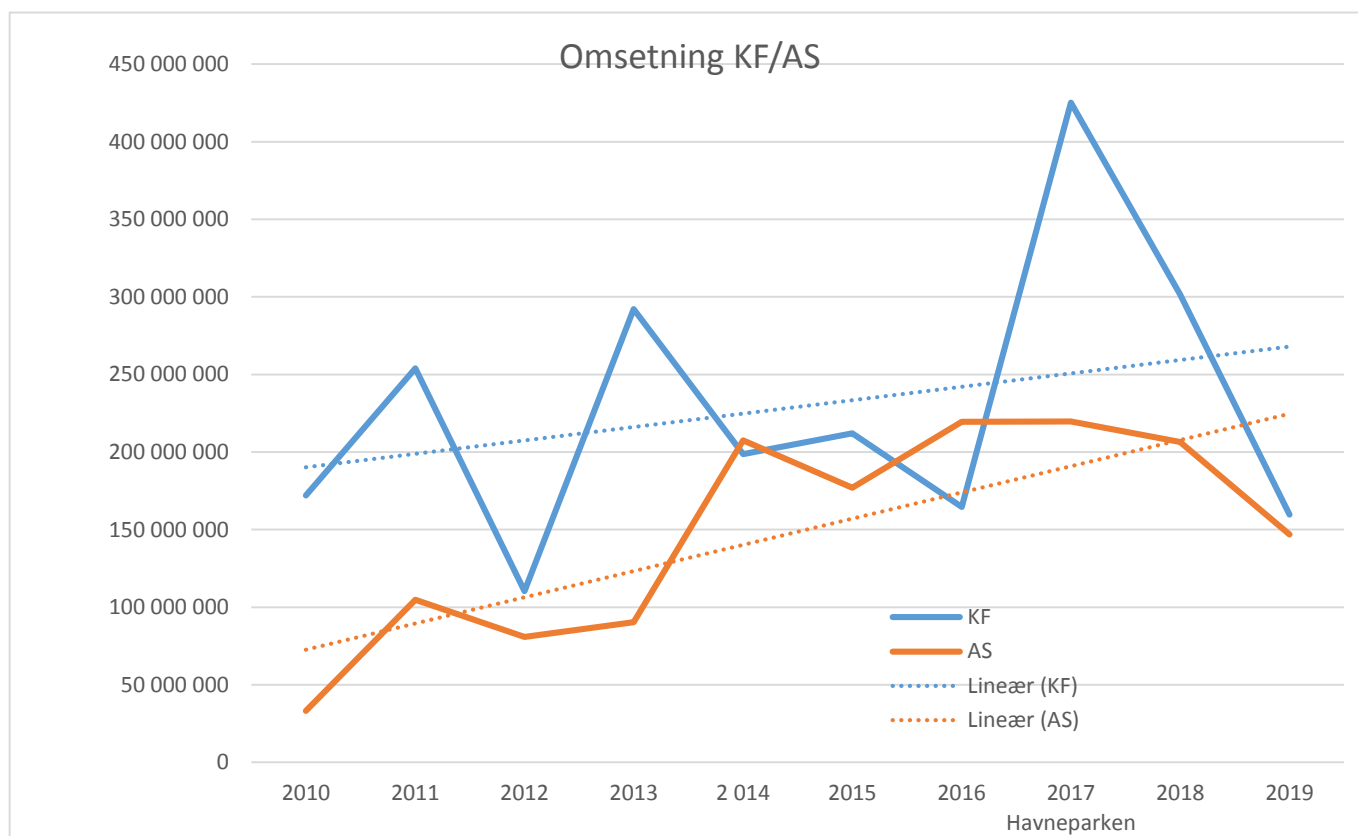
Prosjekter	Ikke startet	Påbegynt	Ferdigstilt
Verdsettelsesmodell STS			✓
Prognosemodell STS			✓
Verdivurdering Skeiane		✓	
Prognose datterselskaper og tilknyttede selskaper			✓
Konsernregnskap og -prognose			✓
Standardisering av rapporteringsrutiner fra døtre og TS	✓		
Risikosimulering		✓	
Innleid bistand fra PwC			✓

- Tre finansielle modeller knyttet til egenkapitalverdi, verdivurdering og prognose i STS er ferdigstilt og brukes aktivt i dag
- Prognose i datterselskaper og tilknyttede selskaper er oppdatert
- Konsernregnskap og –prognose er oppdatert
- Standardisering av rapporteringsrutiner fra døtre og TS er utsatt til høsten
- Risikosimulering er påbegynt, og forventes ferdigstilt i juni
- En eventuell forlengelse av engasjementet med PwC bestemmes i løpet av mai/juni



www.sandnes-tomteselskap.no

I denne fasen ble KF prioritert og tomteselskapet ønsket å se modellene i bruk over tid for å kunne vurdere treffsikkerheten. Vi har nå brukt modellene til budsjett 2016-2019 og er tilfreds med funksjonalitet og bruksområder og ønsker derfor å gå videre med modellutvikling også i AS. Vi har sett en trend over flere år at omsetning i større grad flyttes fra egne prosjekter i KF til drift i AS.



Med økt omsetning i AS så ønsker vi å gi daglig leder i selskapene et bedre verktøy for å følge opp prosjektregnskapet. I dag rapporter vi på tertial ref. rapporteringsfrekvens til Sandnes Kommune. I et marked med større usikkerhet og hurtige endringer er det derfor viktig å kunne fange opp overforbruk/produksjonen på et så tidlig tidspunkt så mulig.

Med utgangspunkt i Kleivane Utviklingselskap as så har vi utviklet en modell som tar utgangspunkt i kalkylen som vi baserer investeringen på (Startkalkyle). Startkalkylen tar i stor grad utgangspunkt i de store linjene med tanke på utnyttelse (Salg), produksjon (opparbeidelse) og administrasjon.

I den nye rapporter utvider vi detaljeringsnivået til å kunne sammenlignes med bokføringsdimensjonen dvs. konto, prosjekt, etappe. På denne måten får vi god oversikt over påløpte kostnader målt mot budsjett. Differansen fremkommer som rest å utføre.

Avvik på rest å utføre i forhold til kalkyle vil kunne benyttes til å drive analysearbeid og korrigere drift for å sikre kontroll på sluttsum opparbeidelse og salg. Det er også forventninger om kunne nyttegjøre informasjon til etterkalkulasjon. Å sikre relevante erfaringstall/nøkkeltall i plan og produksjonsfasen sikrer bedre kontroll på kommende prosjekt.

Modellen vil ta høyde for opptrekk bygge lån og likviditetsbehov. Det vil også etableres kobling til faktorpriser hvor utgangspunktet er Faktor 1 Enebolig. Dette er med tanke på å simulere hva endringer i faktorpris vil si for lønnsomheten og kontantstrømmen i prosjektet. Faktorpris danner også grunnlag for salgsprisen fra AS til aksjonær. Som regel for byggeklar tomter, men kan også gjelde delfelt.

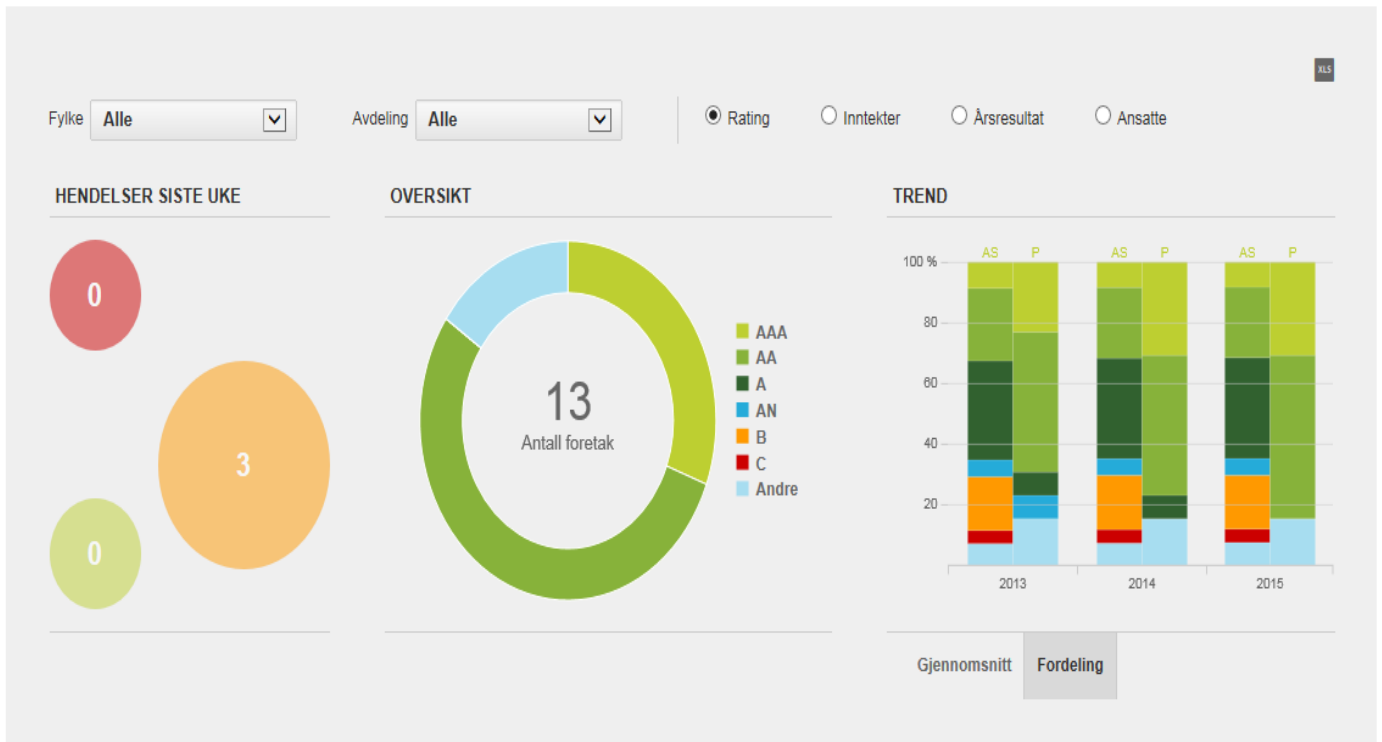
Det vil bli laget en rapportpakke som inneholder.

1. Forutsetninger: Input på eksterne lånebetingelser, avkastningskrav før og etter skatt (risikofri rente+ risikopåslag, skatteprosent) Prosjektets levetid, antall boenheter, utbyggingstakt, påløpte kostnader som ikke kan reverseres. Her vil en også finnes oversikt over salgspriser og faktorer pr boligmix.
2. Likviditetsbudsjett/Rest å utføre: periodisert kalkyle inkl. total kalkyle, påløpte koster, rest å utføre, opptrekk byggelån og nåverdien av en fremtidig kontantstrøm. Bukes også i statusmøter med bank. Utarbeides for prosjektets levetid.
3. Infrastruktur: Opparbeidelseskostnader med enheter, mengder og rundsumposter som er basert på konsulentene/daglig leder sine erfaringer og vurderinger. Økt detaljeringsgrad for å sikre størst mulig treffsikkerhet, fordelt på fellesanlegg, interne anlegg og delfelt.
4. Grunnkjøp: Oversikt over grunneiere, tomtestørrelse og betingelser knyttet til opsjonsavtaler/kjøp.
5. Salg/Bidrag: Oversikt over salgspriser, boligmix, delfelt og ferdigstilling. Omsetning pr delfelt blir ofte brukt som grunnlag til fordeling av felleskostnader.

Kredittvurderinger/overvåking

I dag kjører vi ordinær kredittvurdering, finansieringsbevis og skatteattester ved ordinære kontrakter. Dette er måleverdier som kan ha noe foreldet innhold og som det kan gå 1 år til ny versjon foreligge.

Derfor har vi valgt å benytte oss av en leverandør som tilbyr overvåking. Foreløpig har vi valgt å legge de største kunder, leverandører og konsulenter inn til overvåking. På denne måten får vi melding om endringer med de fleste viktige faktorer som har betydning for våre kontrakter og forpliktelser.



Dashboard: En webside viser status på porteføljen og oppdateres daglig.

Oversikt over hvilke endringer som rapporteres.

Velg endringer Vanlige endringer Alarmendringer

Velg alle

<input checked="" type="checkbox"/> Negativ ratingendring	<input checked="" type="checkbox"/> Meldt oppløst
<input checked="" type="checkbox"/> Positiv ratingendring	<input checked="" type="checkbox"/> Fusjon/Fisjon
<input checked="" type="checkbox"/> Utsatt ratingendring	<input checked="" type="checkbox"/> Endring styreleder
<input checked="" type="checkbox"/> Likvidert	<input checked="" type="checkbox"/> Endring daglig leder
<input checked="" type="checkbox"/> Konkurs	<input checked="" type="checkbox"/> Navneendring
<input checked="" type="checkbox"/> Betalingsanmerkninger	<input checked="" type="checkbox"/> Adresseendring
<input checked="" type="checkbox"/> Pantstillelser/Frivillige	<input checked="" type="checkbox"/> Nytt regnskap
<input checked="" type="checkbox"/> Revisor fratrudd	<input checked="" type="checkbox"/> Endringer i regnskap
<input checked="" type="checkbox"/> Revisor fravalgt	<input checked="" type="checkbox"/> Kapitalnedsettelse/forhøyelse
<input checked="" type="checkbox"/> Styreformann fratrudd	<input checked="" type="checkbox"/> Andre endringer
<input checked="" type="checkbox"/> Hele styret fratrudd	

Lagre valg

Oversikt over prosjekter i arbeid som fortløpende vurderes ut fra markedssituasjonen.

	Areal		Opsjon		
	Betalt	Ikke betalt	Kjøp	Salg	
Kleivane Utvikling AS (KU)	B7 (31)	G5 (36)		17 mill	BOLIG
Bogafjell Vest Utvikling AS (BVU)		M (24)		9 mill	
Hammeren Utvikling AS 1 (HU)	R (15)	18 mill			
Hammaren Utvikling AS 2 (HU)	HUP1 (110)				
Sørbø Hove AS (SH)					
Sandnes Øst Utvikling AS (SØU)	(2)				
Hommersand, Bersagelveien		15 daa bolig			
Iglemyr	Kirke Badeanlegg				OFFENTLIG
AU06 Skaarlia	35 daa offentlig				
Figgjo			Skoletomt		
Sørbø		Kirketomt Boas tomt			

Odd Inge Rødland

Havneparken Sandnes – statusrapport pr november 2015

1. SAKEN GJELDER

Notatet orienterer om prosjektstatus for utvikling av Havneparken og oppfølging de avtaler som er inngått.

2. KVARTAL 4 – NYTT RÅDHUS

Sandnes eiendomsselskap KF arbeider nå med forprosjekt som skal være ferdig januar 2016. I forbindelse med dette foretas det nå grunnundersøkelser på tomten, dette skjer i god koordinering med Sandnes havn som fortsatt disponerer området.

3. KVARTAL A5 – HAVNESPEILET

Bygging av Havnespeilet går som planlagt, dato for innflytting er satt til 15.03.2016. Utbygger er opptatt av at områdene rundt ikke fremstår som en rotete byggeplass når leietaker skal flytte inn bygget. Om nødvendig vil tomteselskapet bidra til at det blir satt opp et tett byggegjerde rundt rådhusomtten.

4. KVARTALENE A6 og A7, BASE PROPERTY/INEO EIENDOM.

Detaljplanene for kvartal A7 (hotell) og kvartal A6 (boligblokk og kontorbygg) skal opp til førstegangs behandling i januar 2016. Utbygger er i dialog med potensielle leietakere på næringsarealene, men forhandlinger vil ikke bli slutført før detaljplanene har vært oppe til første gangs behandling og høringsfristen er utløpt.

5. KVARTALENE NB1 – NB4 OG N1. SANDNES BYUTVIKLING

Planprogrammet skal opp til behandling og godkjenning januar 2016. Revidert områdeplan med detaljering av første delfelt skal etter fremdriftsplanen godkjennes i desember 2016.

Kruse Smith legger opp til at de kan starte salg i første byggetrinn våren 2017.